



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 696 015
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET RISTUNET 1
Forretningsadresse: c/o TOBB Eiendomsforvaltning AS
Krambugata 7
7011 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Julie Lervik Saursaunet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 11.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	855 591	860 620
Sum inntekter		855 591	860 620
Kostnader			
Lønnskostnad	2	-28 525	-28 525
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7,8	-520 140	-531 788
Sum kostnader		-548 665	-560 312
Driftsresultat		306 926	300 308
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		7 618	4 743
Sum finanskostnader		-529 141	-202 213
Netto finans		-521 523	-197 470
Ordinært resultat før skattekostnad		-214 596	102 838
Ordinært resultat etter skattekostnad		-214 596	102 838
Årsresultat	9,13	-214 596	102 838
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-214 596	102 838
Sum overføringer og disponeringer		-214 596	102 838



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10,14	22 920 000	22 920 000
Sum varige driftsmidler		22 920 000	22 920 000
Sum anleggsmidler		22 920 000	22 920 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	11	104 187	74 986
Andre fordringer	11	35 297	24 623
Sum fordringer		139 484	99 609
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	94 452	319 189
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		233 936	418 798
Sum omløpsmidler		233 936	418 798
SUM EIENDELER		23 153 936	23 338 798
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	101 760	316 357
Sum opptjent egenkapital		101 760	316 357



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum egenkapital		101 760	316 357
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14,15	17 190 000	17 190 000
Øvrig langsiktig gjeld	14,16	5 730 000	5 730 000
Sum annen langsiktig gjeld		22 920 000	22 920 000
Sum langsiktig gjeld		22 920 000	22 920 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		92 721	76 719
Annen kortsiktig gjeld		39 455	25 723
Sum kortsiktig gjeld		132 176	102 442
Sum gjeld		23 052 176	23 022 442
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 153 936	23 338 798
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	14	22 920 000	22 920 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 457092

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 696 015
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET RISTUNET 1
Forretningsadresse: c/o TOBB Eiendomsforvaltning AS
Krambugata 7
7011 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Julie Lervik Saursaunet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 12.06.2024



Organisasjonsnr: 915 696 015
BORETTSLAGET RISTUNET 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	855 591	860 620
Sum inntekter		855 591	860 620
Kostnader			
Lønnskostnad	2	-28 525	-28 525
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6, 7	-520 140	-531 788
Sum kostnader		-548 665	-560 312
Driftsresultat		306 926	300 308
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		7 618	4 743
Sum finanskostnader		-529 141	-202 213
Netto finans		-521 523	-197 470
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		-214 596	102 838
Årsresultat	9, 13	-214 596	102 838
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-214 596	102 838
Sum overføringer og disponeringer		-214 596	102 838



Organisasjonsnr: 915 696 015
BORETTSLAGET RISTUNET 1

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10,14	22 920 000	22 920 000
Sum varige driftsmidler		22 920 000	22 920 000

Sum anleggsmidler		22 920 000	22 920 000
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	11	104 187	74 986
Andre fordringer	11	35 297	24 623
Sum fordringer		139 484	99 609

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	94 452	319 189
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		233 936	418 798

Sum omløpsmidler		233 936	418 798
-------------------------	--	----------------	----------------

SUM EIENDELER		23 153 936	23 338 798
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	13	101 760	316 357
Sum opptjent egenkapital		101 760	316 357

Sum egenkapital		101 760	316 357
------------------------	--	----------------	----------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	14,15	17 190 000	17 190 000
Øvrig langsiktig gjeld	14,16	5 730 000	5 730 000



Sum annen langsiktig gjeld		22 920 000	22 920 000
Sum langsiktig gjeld		22 920 000	22 920 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		92 721	76 719
Annen kortsiktig gjeld		39 455	25 723
Sum kortsiktig gjeld		132 176	102 442
Sum gjeld		23 052 176	23 022 442
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 153 936	23 338 798
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	14	22 920 000	22 920 000



Organisasjonsnr: 915 696 015
BORETTSLAGET RISTUNET 1

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>	



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Borettslaget Ristunet 1 - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		454 680	437 160	454 653	454 653
Felleskostnader lik fordeling		40 000	36 000	36 000	48 000
Felleskostnader kapitaldel		273 720	205 980	243 712	1 094 101
Tillegg elektroniske fellesavtaler		86 040	81 480	86 120	88 816
Andre driftsinntekter	1	1 151	100 000	0	0
Sum driftsinntekter		855 591	860 620	820 485	1 685 570
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-3 525	-3 525	-3 525	-3 525
Styrehonorar		-25 000	-25 000	-25 000	-25 000
Forretningsførerhonorar		-39 024	-37 141	-38 480	-40 995
Honorar administrative tjenester		-14 120	0	-14 105	-14 584
Eksterne honorar	3	-6 022	-17 496	-6 150	-6 563
Kontingent/felleskostnader	4	-46 000	-36 000	-36 000	-48 000
Drifts- og serviceavtaler	5	-3 500	-30 511	-9 500	-15 130
Løpende vedlikehold	6	-38 603	-40 387	-30 000	-31 500
Periodisk vedlikehold	7	0	-30 980	0	0
Elektroniske fellesavtaler		-88 156	-81 705	-86 120	-88 816
Forsikring		-53 393	-41 232	-53 160	-57 535
Kommunale tjenester og renovasjon		-67 688	-75 661	-72 600	-75 405
Eiendomsavgifter		-84 432	-73 016	-66 000	-88 654
Energi, felles		-73 661	-55 543	-60 000	-76 745
Andre driftsutgifter	8	-5 541	-12 116	-2 200	-6 950
Sum driftskostnader		-548 665	-560 312	-502 840	-579 402
DRIFTSRESULTAT		306 926	300 308	317 645	1 106 168
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		7 618	4 743	1 000	1 000
Finanskostnader		-529 141	-202 213	-388 712	-748 558
Netto finansposter		-521 523	-197 470	-387 712	-747 558
Resultat før skattekostnad		-214 596	102 838	-70 067	358 610
Ordinært resultat etter skatt		-214 596	102 838	-70 067	358 610
ÅRSRESULTAT	9, 13	-214 596	102 838	-70 067	358 610
Disponering av totalresultat:		-214 596	102 838	-70 067	358 610
Overført til annen egenkapital		0	102 838	0	0
Overført fra annen egenkapital		-214 596	0	0	0

Org.nr: 915 696 015 - 439



Borettslaget Ristunet 1 - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	10, 14	22 920 000	22 920 000
Sum anleggsmidler		22 920 000	22 920 000
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	11	0	1 201
Periodiserte kostnader	11	104 187	73 785
Andre fordringer	11	0	-1 201
Mellomregning Klare Finans	11	27 679	21 081
Opptjente renter	11	7 618	4 743
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	94 452	319 189
Sum omløpsmidler		233 936	418 798
SUM EIENDELER		23 153 936	23 338 798

Org.nr: 915 696 015 - 439



Borettslaget Ristunet 1 - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	13	50 000	50 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	51 760	266 357
Sum egenkapital		101 760	316 357
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	14, 15	17 190 000	17 190 000
Borettsinnskudd	14, 16	5 730 000	5 730 000
Sum langsiktig gjeld		22 920 000	22 920 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		92 721	76 719
Forskudd kunder		27 679	13 582
Påløpte kostnader		11 776	12 141
Sum kortsiktig gjeld		132 176	102 442
Sum gjeld		23 052 176	23 022 442
SUM EGENKAPITAL OG GJELD			
Pantstillelser	14	22 920 000	22 920 000

Sted: _____, dato: _____

Julie Lervik Saurasunet
Leder

Rune Bjørgvik
Styremedlem

Lene Heistad
Styremedlem

Org.nr: 915 696 015 - 439



Borettslaget Ristunet 1 - Noter 2023

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapskikk for små foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0 % da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, Jf vedlikeholdsnotene. Øvrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra oppjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne og har panterett for kravet i andelen iht Lov om Borettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Denne er dekket av forretningsfører som en del av forretningsføreravtalen. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNETEKTER

	2023	2022
Kompensasjon/erstatning	0	100 000
Viderefakturering energi, strøm	1 151	0
Sum andre inntekter	1 151	100 000

Kompensasjon/erstatning gjelder forlik med Prosjektpartner AS.



Borettslaget Ristunet 1 - Noter 2023

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	3 525	3 525
Sum personalkostnader	3 525	3 525

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	6 022	6 563
Juridisk rådgivning	0	10 933
Sum eksterne honorarer	6 022	17 496

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.
Juridisk rådgivning gjelder egenandel rettshjelp.

Note 4 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2023	2022
Felleskostnad velforening/sameie	46 000	36 000
Sum felleskostnad velforening/sameie	46 000	36 000

Boligselskapet er underlagt Ristunet Velforening og betaler felleskostnader til selskapet for tjenester som angår fellesareal, eksempelvis brøyting og strøing.

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Vedlikeholdsplan	0	6 847
Avtale om HMS-tjenester	0	6 688
Andre administrasjonsavtaler	0	41
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	0	13 035
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	3 500	3 900
Sum drifts- og serviceavtaler	3 500	30 511

Vaktmester, renhold og tilleggstjenester fra TOBB er flyttet til egne kontoer.

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	19 063	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	7 283	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	10 490	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	454	0
Reparasjon og vedlikehold annet	1 313	0
Sum vedlikehold	38 603	40 387

På grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen, vil ikke 2022-tall være spesifisert.

Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	0	30 980
Sum periodisk vedlikehold	0	30 980

Org.nr: 915 696 015 - 439



Borettslaget Ristunet 1 - Noter 2023

Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

Org.nr: 915 696 015 - 439



Borettslaget Ristunet 1 - Noter 2023

Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Verktøy, driftsmateriell, inventar	0	7 818
Kontorrekvisita, trykksaker	430	0
Generalforsamling/årsmøte	4 000	3 000
Bankgebyrer	601	647
Andre gebyrer	510	651
Sum andre driftsutgifter	5 541	12 116

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	316 357	213 519
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-214 596	102 838
Årets endring i disponible midler	-214 596	102 838
Disponible midler i periodens slutt	101 760	316 357
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	101 760	316 357



Borettslaget Ristunet 1 - Noter 2023

Note 10 - ANLEGGSMIDLER

	Tomter	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 519 231	21 400 769
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 519 231	21 400 769
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 519 231	21 400 769

Antatt levetid i år :

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket. Bygninger er anskaffet i år 2015.

Note 11 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 12 - BANKINNSKUD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	2	2
Bankinnskudd	94 450	319 187
Sum bankinnskudd	94 452	319 189

Note 13 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	316 357	213 519
Andelskapital 01.01	50 000	50 000
Andelskapital 31.12	50 000	50 000
Annen egenkapital 01.01	266 357	163 519
Årets resultat	-214 596	102 838
Annen egenkapital 31.12	51 760	266 357
SUM EGENKAPITAL 31.12	101 760	316 357

Andelskapitalen er kr 50 000,- fordelt på 10 andeler à kr 5000,-. Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Note 14 - PANTSTILLELSER

	2023
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	22 920 000
Restgjeld 31.12	22 920 000

Pålydende pantstillelser var 22 920 000,- per 31.12.

Org.nr: 915 696 015 - 439



Borettslaget Ristunet 1 - Noter 2023

Note 15 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Den Norske Stats Husbank
Formål:	Byggelån
Lånenummer:	14635207
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2015
Rentesats:	3.854 %
Beregnet innfridd:	01.01.2046
Opprinnelig lånebeløp:	17 190 000
Lånesaldo 01.01:	17 190 000
Avdrag i perioden:	0
Lånesaldo 31.12:	17 190 000
Saldo 5 år frem i tid:	14 797 216

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 14635207	2	1 867 500	3 735 000
	3	1 717 500	5 152 500
	2	1 687 500	3 375 000
	3	1 642 500	4 927 500

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 14635207 har første avdrag 01.04.2024 med kr 116 756	2	1 867 500	4 199
	3	1 717 500	3 862
	2	1 687 500	3 795
	3	1 642 500	3 693

Note 16 - INNSKUDD

	2023	2022
Borettsinnskudd	5 730 000	5 730 000
Sum innskudd	5 730 000	5 730 000



Borettslaget Ristunet 1 - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader lik fordeling		40 000	36 000	36 000	48 000
Felleskostnader driftsdel		454 680	437 160	454 653	454 653
Felleskostnader kapitaldel		273 720	205 980	243 712	1 094 101
Tillegg elektroniske fellesavtaler		86 040	81 480	86 120	88 816
Andre driftsinntekter	1	1 151	100 000	0	0
Sum driftsinntekter		855 591	860 620	820 485	1 685 570
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-3 525	-3 525	-3 525	-3 525
Styrehonorar		-25 000	-25 000	-25 000	-25 000
Forretningsførerhonorar		-39 024	-37 141	-38 480	-40 995
Honorar administrative tjenester		-14 120	0	-14 105	-14 584
Eksterne honorar	4	-6 022	-17 496	-6 150	-6 563
Kontingent/felleskostnader	5	-46 000	-36 000	-36 000	-48 000
Drifts- og serviceavtaler	6	-3 500	-30 511	-9 500	-15 130
Løpende vedlikehold	7	-38 603	-40 387	-30 000	-31 500
Periodisk vedlikehold	8	0	-30 980	0	0
Elektroniske fellesavtaler		-88 156	-81 705	-86 120	-88 816
Forsikring		-53 393	-41 232	-53 160	-57 535
Kommunale tjenester og renovasjon		-67 688	-75 661	-72 600	-75 405
Eiendomsavgifter		-84 432	-73 016	-66 000	-88 654
Energi, felles		-73 661	-55 543	-60 000	-76 745
Andre driftsutgifter	9	-5 541	-12 116	-2 200	-6 950
Sum driftskostnader		-548 665	-560 312	-502 840	-579 402
DRIFTSRESULTAT		306 926	300 308	317 645	1 106 168
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		7 618	4 743	1 000	1 000
Finanskostnader		-529 141	-202 213	-388 712	-748 558
Netto finansposter		-521 523	-197 470	-387 712	-747 558
Resultat før skattekostnad		-214 596	102 838	-70 067	358 610
Ordinært resultat etter skatt		-214 596	102 838	-70 067	358 610
ÅRSRESULTAT	10, 13	-214 596	102 838	-70 067	358 610
Disponering av totalresultat:		-214 596	102 838	-70 067	358 610
Overført til annen egenkapital		0	102 838	0	0
Overført fra annen egenkapital		-214 596	0	0	0

Org.nr: 915 696 015 - 439



Borettslaget Ristunet 1 - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	3, 14	22 920 000	22 920 000
Sum anleggsmidler		22 920 000	22 920 000
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	11	0	1 201
Periodiserte kostnader	11	104 187	73 785
Andre fordringer	11	0	-1 201
Mellomregning Klare Finans	11	27 679	21 081
Opptjente renter	11	7 618	4 743
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	94 452	319 189
Sum omløpsmidler		233 936	418 798
SUM EIENDELER		23 153 936	23 338 798

Org.nr: 915 696 015 - 439



Borettslaget Ristunet 1 - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	13	50 000	50 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	51 760	266 357
Sum egenkapital		101 760	316 357
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	14, 15	17 190 000	17 190 000
Borettsinnskudd	14, 16	5 730 000	5 730 000
Sum langsiktig gjeld		22 920 000	22 920 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		92 721	76 719
Forskudd kunder		27 679	13 582
Påløpte kostnader		11 776	12 141
Sum kortsiktig gjeld		132 176	102 442
Sum gjeld		23 052 176	23 022 442
SUM EGENKAPITAL OG GJELD			
Pantstillelser	14	22 920 000	22 920 000

Sted: _____, dato: _____

May Lise Falch
Leder

Eli Dybsland
Styremedlem

Lene Heistad
Styremedlem

Org.nr: 915 696 015 - 439



Borettslaget Ristunet 1 - Noter 2023

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapskikk for små foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0 % da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, Jf vedlikeholdsnotene. Øvrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra oppjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne og har panterett for kravet i andelen iht Lov om Borettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Denne er dekket av forretningsfører som en del av forretningsføreravtalen. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2023	2022
Kompensasjon/erstatning	0	100 000
Viderefakturering energi, strøm	1 151	0
Sum andre inntekter	1 151	100 000

Kompensasjon/erstatning gjelder forlik med Prosjektpartner AS.

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	3 525	3 525
Sum personalkostnader	3 525	3 525



Borettslaget Ristunet 1 - Noter 2023

Note 3 - ANLEGGSMIDLER

	Tomter	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 519 231	21 400 769
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 519 231	21 400 769
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 519 231	21 400 769

Antatt levetid i år :

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.
Bygninger er anskaffet i år 2015.

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	6 022	6 563
Juridisk rådgivning	0	10 933
Sum eksterne honorarer	6 022	17 496

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.
Juridisk rådgivning gjelder egenandel rettshjelp.

Note 5 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2023	2022
Felleskostnad velforening/sameie	46 000	36 000
Sum felleskostnad velforening/sameie	46 000	36 000

Boligselskapet er underlagt Ristunet Velforening og betaler felleskostnader til selskapet for tjenester som angår fellesareal, eksempelvis brøyting og strøing.

Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Vedlikeholdsplan	0	6 847
Avtale om HMS-tjenester	0	6 688
Andre administrasjonsavtaler	0	41
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	0	13 035
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	3 500	3 900
Sum drifts- og serviceavtaler	3 500	30 511

Vaktmester, renhold og tilleggstjenester fra TOBB er flyttet til egne kontoer.



Borettslaget Ristunet 1 - Noter 2023

Note 7 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	19 063	0
Reparasjon og vedlikehold et-anlegg	7 283	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	10 490	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	454	0
Reparasjon og vedlikehold annet	1 313	0
Sum vedlikehold	38 603	40 387

På grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen, vil ikke 2022-tall være spesifisert.



Borettslaget Ristunet 1 - Noter 2023

Note 8 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	0	30 980
Sum periodisk vedlikehold	0	30 980

Note 9 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Verktøy, driftsmateriell, inventar	0	7 818
Kontorrekvisita, trykksaker	430	0
Generalforsamling/årsmøte	4 000	3 000
Bankgebyrer	601	647
Andre gebyrer	510	651
Sum andre driftsutgifter	5 541	12 116

Note 10 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	316 357	213 519
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-214 596	102 838
Årets endring i disponible midler	-214 596	102 838
Disponible midler i periodens slutt	101 760	316 357
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	101 760	316 357

Note 11 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 12 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skatetrekk	2	2
Bankinnskudd	94 450	319 187
Sum bankinnskudd	94 452	319 189



Borettslaget Ristunet 1 - Noter 2023

Note 13 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	316 357	213 519
Andelskapital 01.01	50 000	50 000
Andelskapital 31.12	50 000	50 000
Annen egenkapital 01.01	266 357	163 519
Årets resultat	-214 596	102 838
Annen egenkapital 31.12	51 760	266 357
SUM EGENKAPITAL 31.12	101 760	316 357

Andelskapitalen er kr 50 000,- fordelt på 10 andeler à kr 5000,-.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Note 14 - PANTSTILLELSER

	2023
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	22 920 000
Restgjeld 31.12	22 920 000

Pålydende pantstillelser var 22 920 000,- per 31.12.



Borettslaget Ristunet 1 - Noter 2023

Note 15 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Den Norske Stats Husbank
Formål:	Byggelån
Lånenummer:	14635207
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2015
Rentesats:	3.854 %
Beregnet innfridd:	01.01.2046
Opprinnelig lånebeløp:	17 190 000
Lånesaldo 01.01:	17 190 000
Avdrag i perioden:	0
Lånesaldo 31.12:	17 190 000
Saldo 5 år frem i tid:	14 755 007

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 14635207	2	1 867 500	3 735 000
	3	1 717 500	5 152 500
	2	1 687 500	3 375 000
	3	1 642 500	4 927 500

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 14635207 har første avdrag 01.04.2024 med kr 115 735	2	1 867 500	4 191
	3	1 717 500	3 854
	2	1 687 500	3 787
	3	1 642 500	3 686

Note 16 - INNSKUDD

	2023	2022
Borettsinnskudd	5 730 000	5 730 000
Sum innskudd	5 730 000	5 730 000



Resultat og balanse med noter for Borettslaget Ristunet 1.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Ristunet 1

Styreleder	May Lise Falch (sign.)	01.02.2024
Styremedlem	Eli Dybsland (sign.)	01.02.2024
Styremedlem	Lene Heistad (sign.)	01.02.2024



BDO AS
Kobbegate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Ristunet 1

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Ristunet 1.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

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

BDO AS

John Christian Løvaas
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: AGGX2-S015E-MOPLX-QQ6OE-YWQZW-WGQXZ



PENNEO

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

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

John Christian Løvaas

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-02-02 14:59:19 UTC



Penneo DokumentInnøktet: AGGX2-S0T5E-MOPLX-QQ6OE-YWQZW-WGQXZ

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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