



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 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: May Lise Falch
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2021

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, 28.04.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	7	707 708	703 176
Sum inntekter		707 708	703 176
Kostnader			
Lønnskostnad	8,9	-22 681	-22 820
Annen driftskostnad	10,11, 12,13, 14,15, 16	-449 186	-494 688
Sum kostnader		-471 867	-517 508
Driftsresultat		235 841	185 668
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		188	1 170
Sum finanskostnader		-269 757	-280 933
Netto finans		-269 569	-279 763
Ordinært resultat før skattekostnad		-33 728	-94 095
Ordinært resultat etter skattekostnad		-33 728	-94 095
Årsresultat	1,4	-33 728	-94 095
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-33 728	-94 095
Sum overføringer og disponeringer		-33 728	-94 095



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6,18	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	3	20 201	18 166
Andre fordringer	3	11 954	15 071
Sum fordringer		32 155	33 237
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2	85 622	41 831
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		117 777	75 068
Sum omløpsmidler		117 777	75 068
SUM EIENDELER		23 037 777	22 995 068
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	10 020	43 748
Sum opptjent egenkapital		10 020	43 748



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum egenkapital		10 020	43 748
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6,17	17 190 000	17 190 000
Øvrig langsiktig gjeld	5,6	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		90 492	13 121
Annen kortsiktig gjeld		17 266	18 199
Sum kortsiktig gjeld		107 757	31 320
Sum gjeld		23 027 757	22 951 320
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 037 777	22 995 068
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	6	22 920 000	22 920 000



BDO AS
Klæbuveien 127B
7031 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Ristunet 1

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Ristunet 1.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets 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

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 borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning



som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

John Christian Løvaas
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: GNN48-QE7P8-GCPPW-TL1IE-6QGJO-CA7KE



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: 9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-05 11:30:21Z



Penneo Dokumentnøkkel: GNV48-QE7P8-GCPPW-TL1E-6QGJO-CA7KE

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/validate>



Borettslaget Ristunet 1 - Resultatregnskap 2020

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Driftsinntekter				
	36 000	36 000	36 000	36 000
Felleskostnader lik fordeling				
Felleskostnader driftsdel	244 200	244 200	244 166	377 166
Felleskostnader kapitaldel	353 016	353 016	353 000	220 000
Tillegg elektroniske fellesavtaler	69 960	69 960	70 000	77 875
Andre driftsinntekter	7 4 532	0	0	0
Sum driftsinntekter	707 708	703 176	703 166	711 041
Driftskostnader				
Personalkostnader	8 -2 081	-2 820	-2 900	-2 905
Styrehonorar	9 -20 600	-20 000	-20 600	-20 600
Forretningsførerhonorar	-34 800	-33 888	-34 800	-35 845
Eksterne honorar	10 -68 031	-7 750	-7 800	-8 175
Kontingent/felleskostnader	11 -36 000	-36 000	-36 000	-36 000
Drifts- og serviceavtaler	12 -17 559	-27 474	-28 500	-25 855
Løpende vedlikehold	13 -10 038	-49 301	-10 000	-16 200
Periodisk vedlikehold	14 0	-64 393	0	0
Elektroniske fellesavtaler	-74 754	-53 543	-70 000	-77 875
Forsikring	-41 657	-39 463	-38 000	-45 000
Kommunale tjenester og renovasjon	-58 459	-64 074	-64 600	-60 200
Eiendomsavgifter	-56 130	-36 268	-37 500	-57 800
Energi, felles	15 -42 908	-80 692	-70 300	-73 550
Andre driftsutgifter	16 -8 850	-1 842	-2 200	-2 200
Sum driftskostnader	-471 867	-517 508	-423 200	-462 205
DRIFTSRESULTAT	235 841	185 668	279 966	248 836
Finansinntekter og kostnader				
Finansinntekter	188	1 170	1 000	1 000
Finanskostnader	-269 757	-280 933	-304 321	-218 059
Netto finansposter	-269 569	-279 763	-303 321	-217 059
Ordinært resultat før skatt	-33 728	-94 095	-23 355	31 777
Ordinært resultat etter skatt	-33 728	-94 095	-23 355	31 777
ÅRSRESULTAT	1, 4 -33 728	-94 095	-23 355	31 777
Disponering av totalresultat:	-33 728	-94 095	-23 355	31 777
Overført fra annen egenkapital	0	-94 095	0	0
Overført til udekket tap	-33 728	0	0	0

Org.nr: 915 696 015 - 439



Borettslaget Ristunet 1 - Balanse 2020

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	6, 18	22 920 000	22 920 000
Sum anleggsmidler		22 920 000	22 920 000
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader		19 201	17 401
Kundefordringer	3	1 000	765
Andre fordringer	3	0	1 089
Mellomregning BBL Finans	3	11 766	13 982
Opptjente renter	3	188	0
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	2	85 622	41 831
Sum omløpsmidler		117 777	75 068
SUM EIENDELER		23 037 777	22 995 068

Org.nr: 915 696 015 - 439



Borettslaget Ristunet 1 - Balanse 2020

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	4	50 000	50 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	-39 980	-6 252
Sum egenkapital		10 020	43 748
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	6, 17	17 190 000	17 190 000
Borettsinnskudd	5, 6	5 730 000	5 730 000
Sum langsiktig gjeld		22 920 000	22 920 000
Kortsiktig gjeld			
Forskudd kunder		11 766	11 586
Leverandørgjeld		90 492	13 121
Påløpte kostnader		5 500	6 613
Sum kortsiktig gjeld		107 757	31 320
Sum gjeld		23 027 757	22 951 320
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 037 777	22 995 068
Pantstillelser	6	22 920 000	22 920 000

Sted: _____, dato: _____

May Lise Falch
Leder

Aud Merete Fossum
Styremedlem

Eli Dybsland
Styremedlem

Org.nr: 915 696 015 - 439



Borettslaget Ristunet 1 - Noter 2020

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 opptjeningsprinsippet.

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.

BBL Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne og har panterrett 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 BBL 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. Forsikringsselskapet 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.

Org.nr: 915 696 015 - 439



Borettslaget Ristunet 1 - Noter 2020

Note 1 - TOTALE MIDLER

	2020	2019
Disponible midler 01.01	43 748	137 844
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-33 728	-94 095
Årets endring i disponible midler	-33 728	-94 095
Disponible midler i periodens slutt	10 020	43 748
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	10 020	43 748

Note 2 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2020	2019
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	2	2
Bankinnskudd	85 620	41 829
Sum bankinnskudd	85 622	41 831
Bankinnskudd og øremerkede		

Note 3 - 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 4 - EGENKAPITAL

	2020	2019
SUM EGENKAPITAL 01.01	43 748	137 844
Andelskapital 01.01	50 000	50 000
Andelskapital 31.12	50 000	50 000
Annen egenkapital 01.01	-6 252	87 844
Årets resultat	-33 728	-94 095
Annen egenkapital 31.12	-39 980	-6 252
SUM EGENKAPITAL 31.12	10 020	43 748

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

Note 5 - INNSKUDD

	2020	2019
Borettsinnskudd	5 730 000	5 730 000
Sum innskudd	5 730 000	5 730 000



Borettslaget Ristunet 1 - Noter 2020

Note 6 - PANTSTILLELSER

	2020
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	22 920 000
Restgjeld 31.12	22 920 000

Pålydende pantstillelser var 22 920 000,- per 31.12.

Note 7 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2020	2019
Ekstrainnbetaling	4 532	0
Sum andre inntekter	4 532	0

Viderefakturert innkjøp av stiger

Note 8 - PERSONALKOSTNADER

	2020	2019
Arbeidsgiveravgift	2 081	2 820
Sum personalkostnader	2 081	2 820

Note 9 - STYREHONORAR

	2020	2019
Styrehonorar	20 600	20 000

Note 10 - EKSTERNE HONORARER

	2020	2019
Revisjonshonorar (inkl. mva)	7 563	7 750
Fakturerte tjenester	7 719	0
Juridisk rådgivning	52 750	0
Sum eksterne honorarer	68 031	7 750

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.
Fakturerte tjenester skyldes kostnader ifm befaring og innhenting av lånetilbud

Note 11 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2020	2019
Felleskostnad velforening/sameie	36 000	36 000
Sum felleskostnad velforening/sameie	36 000	36 000

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



Borettslaget Ristunet 1 - Noter 2020

Note 12 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2020	2019
Vedlikeholdsplan	6 440	6 250
Avtale om HMS-tjenester	6 365	6 180
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	3 125	15 044
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	1 629	0
Sum drifts- og serviceavtaler	17 559	27 474

Note 13 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2020	2019
Rørleggerarbeid	12 913	0
Vannsjekken	0	12 500
Malearbeid og -utstyr	0	988
Murerarbeid	199	0
Snøbrøyting, sandstrøing	289	0
Heisanlegg	0	5 563
Ventilasjon	0	17 750
Egenandeler, differanser skader	-6 288	0
Forbruksmateriell	150	0
Internkontroll el-sjekk	0	12 500
Sum vedlikehold	10 038	49 301



Borettslaget Ristunet 1 - Noter 2020

Note 14 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2020	2019
Malearbeid og -utstyr	0	64 393
Sum periodisk vedlikehold	0	64 393

Note 15 - ENERGIKOSTNADER

	2020	2019
Energikostnader		
Energikostnader strøm	42 908	80 692
Sum energikostnader	42 908	80 692

Note 16 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2020	2019
Verktøy, driftsmateriell, inventar	6 649	0
Telefon og porto	27	0
Bankgebyrer	2 111	1 842
Andre gebyrer	64	0
Sum andre driftsutgifter	8 850	1 842



Borettslaget Ristunet 1 - Noter 2020

Note 17 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Den Norske Stats Husbank
Formål:	Byggelån
Lånenummer:	14635207
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2015
Rentesats:	0.798 %
Betingelser:	Flytende rente
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:	16 112 340

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 01.07.2024 med kr 357 773	2	1 867 500	6 478
	3	1 717 500	5 958
	2	1 687 500	5 854
	3	1 642 500	5 698



Borettslaget Ristunet 1 - Noter 2020

Note 18 - 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.



Resultat og balanse med noter for Borettslaget Ristunet 1.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Ristunet 1

Styreleder	May Lise Falch (sign.)	03.03.2021
Styremedlem	Aud Merete Fossum (sign.)	03.03.2021
Styremedlem	Eli Dybsland (sign.)	03.03.2021