



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 717 292
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET RISTUNET 2
Forretningsadresse: v/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: Hugo Hogstad
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, 28.03.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		821 562	630 618
Sum inntekter		821 562	630 618
Kostnader			
Lønnskostnad	1,2	-20 538	-5 705
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7,8	-528 047	-299 064
Sum kostnader		-548 585	-304 769
Driftsresultat		272 977	325 849
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		16 198	7 487
Sum finanskostnader		-406 055	-152 082
Netto finans		-389 857	-144 595
Ordinært resultat før skattekostnad		-116 880	181 254
Ordinært resultat etter skattekostnad		-116 880	181 254
Årsresultat	9,13	-116 880	181 254
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-116 880	181 254
Sum overføringer og disponeringer		-116 880	181 254



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10,14	17 520 000	17 520 000
Sum varige driftsmidler		17 520 000	17 520 000
Sum anleggsmidler		17 520 000	17 520 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	11	65 723	59 665
Andre fordringer	11	28 154	14 182
Sum fordringer		93 877	73 847
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	363 381	494 393
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		457 258	568 239
Sum omløpsmidler		457 258	568 240
SUM EIENDELER		17 977 258	18 088 239
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	382 559	499 438
Sum opptjent egenkapital		382 559	499 438



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum egenkapital		382 559	499 438
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14,15	13 140 000	13 140 000
Øvrig langsiktig gjeld	14,16	4 380 000	4 380 000
Sum annen langsiktig gjeld		17 520 000	17 520 000
Sum langsiktig gjeld		17 520 000	17 520 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		52 263	51 613
Annen kortsiktig gjeld		22 437	17 188
Sum kortsiktig gjeld		74 699	68 801
Sum gjeld		17 594 699	17 588 801
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 977 258	18 088 239
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	14	17 520 000	17 520 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 457251

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 717 292
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET RISTUNET 2
Forretningsadresse: v/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: Hugo Hogstad
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: 915 717 292
BORETTSLAGET RISTUNET 2

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		821 562	630 618
Sum inntekter		821 562	630 618
Kostnader			
Lønnskostnad	1,2	-20 538	-5 705
Annen driftskostnad	3,4,5,6,7	-528 047	-299 064
Sum kostnader		-548 585	-304 769
Driftsresultat		272 977	325 849
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		16 198	7 487
Sum finanskostnader		-406 055	-152 082
Netto finans		-389 857	-144 595
Ordinært resultat før skattekostnad		-116 880	181 254
Ordinært resultat etter skattekostnad		-116 880	181 254
Årsresultat	9,13	-116 880	181 254
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-116 880	181 254
Sum overføringer og disponeringer		-116 880	181 254



Organisasjonsnr: 915 717 292
BORETTSLAGET RISTUNET 2

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
	10,14	17 520 000	17 520 000
Sum varige driftsmidler		17 520 000	17 520 000
Sum anleggsmidler		17 520 000	17 520 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			
	11	65 723	59 665
Andre fordringer			
	11	28 154	14 182
Sum fordringer		93 877	73 847
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
	12	363 381	494 393
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		457 258	568 239
Sum omløpsmidler		457 258	568 240
SUM EIENDELER		17 977 258	18 088 239
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			
	13	382 559	499 438
Sum opptjent egenkapital		382 559	499 438
Sum egenkapital		382 559	499 438
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner			
	14,15	13 140 000	13 140 000
Øvrig langsiktig gjeld			
	14,16	4 380 000	4 380 000



Sum annen langsiktig gjeld		17 520 000	17 520 000
Sum langsiktig gjeld		17 520 000	17 520 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		52 263	51 613
Annen kortsiktig gjeld		22 437	17 188
Sum kortsiktig gjeld		74 699	68 801
Sum gjeld		17 594 699	17 588 801
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 977 258	18 088 239
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	14	17 520 000	17 520 000



Organisasjonsnr: 915 717 292
BORETTSLAGET RISTUNET 2

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



BDO AS
Kobbegate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Ristunet 2

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Ristunet 2.

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 DokumentID: C2047-XCDSM-GJPHF-DBIP4-7VTCZ-5NK6H



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

2024-02-13 07:18:37 UTC



Penneo DokumentID: C2047-XCDSM-GJPHF-DBIP4-7VTCZ-5NK6H

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>



Borettslaget Ristunet 2 - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader lik fordeling		33 600	28 800	28 800	38 400
Felleskostnader driftsdel		383 208	383 208	383 200	416 881
Felleskostnader kapitaldel		350 994	168 498	257 988	957 412
Tillegg elektroniske fellesavtaler		53 760	50 112	53 720	57 504
Sum driftsinntekter		821 562	630 618	723 708	1 470 197
Driftskostnader					
Personalkostnader	1	-2 538	-705	-2 538	-2 538
Styrehonorar	2	-18 000	-5 000	-18 000	-18 000
Forretningsførerhonorar		-37 801	-37 141	-38 480	-39 100
Honorar administrative tjenester		-55 043	0	-63 204	-21 280
Eksterne honorar	4	-9 322	-6 719	-6 500	-6 563
Kontingent/felleskostnader	5	-37 400	-28 800	-28 800	-38 400
Drifts- og serviceavtaler	6	-20 080	-28 540	-22 850	-24 350
Løpende vedlikehold	7	-68 288	-8 125	-50 000	-41 000
Periodisk vedlikehold	8	0	69 237	0	-20 000
Elektroniske fellesavtaler		-55 826	-51 171	-53 720	-57 504
Forsikring		-47 422	-46 858	-46 500	-53 110
Kommunale tjenester og renovasjon		-62 154	-54 625	-56 120	-56 000
Eiendomsavgifter		-64 238	-55 575	-50 000	-67 450
Energi, felles		-63 024	-44 031	-45 000	-63 840
Andre driftsutgifter	9	-7 449	-6 716	-2 500	-7 250
Sum driftskostnader		-548 585	-304 769	-484 212	-516 385
DRIFTSRESULTAT		272 977	325 849	239 496	953 812
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		16 198	7 487	2 200	3 600
Finanskostnader		-406 055	-152 082	-257 988	-602 881
Netto finansposter		-389 857	-144 595	-255 788	-599 281
Resultat før skattekostnad		-116 880	181 254	-16 292	354 531
Ordinært resultat etter skatt		-116 880	181 254	-16 292	354 531
ÅRSRESULTAT	10, 13	-116 880	181 254	-16 292	354 531
Disponering av totalresultat:		-116 880	181 254	-16 292	354 531
Overført til annen egenkapital		0	181 254	0	0
Overført fra annen egenkapital		-116 880	0	0	0

Org.nr: 915 717 292 - 443



Borettslaget Ristunet 2 - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	3, 14	17 520 000	17 520 000
Sum anleggsmidler		17 520 000	17 520 000
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader	11	65 723	59 665
Mellomregning Klare Finans	11	11 956	6 695
Opptjente renter	11	16 198	7 487
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	363 381	494 393
Sum omløpsmidler		457 258	568 239
SUM EIENDELER		17 977 258	18 088 239

Org.nr: 915 717 292 - 443



Borettslaget Ristunet 2 - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	13	40 000	40 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	342 559	459 438
Sum egenkapital		382 559	499 438
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	14, 15	13 140 000	13 140 000
Borettsinnskudd	14, 16	4 380 000	4 380 000
Sum langsiktig gjeld		17 520 000	17 520 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		52 263	51 613
Forskudd kunder		11 956	5 931
Påløpte kostnader		10 481	11 257
Sum kortsiktig gjeld		74 699	68 801
Sum gjeld		17 594 699	17 588 801
SUM EGENKAPITAL OG GJELD			
Pantstillelser	14	17 520 000	17 520 000

Sted: _____, dato: _____

Else Heggli
Leder

Espen Andreas Dahl
Styremedlem

Stian Årbogen
Styremedlem

Org.nr: 915 717 292 - 443



Borettslaget Ristunet 2 - 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 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 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 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	2 538	705
Sum personalkostnader	2 538	705

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenstepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 2 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	18 000	5 000



Borettslaget Ristunet 2 - Noter 2023

Note 3 - ANLEGGSMIDLER

	Tomter	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 215 385	16 304 615
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 215 385	16 304 615
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 215 385	16 304 615

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	6 719
Fakturerte tjenester	3 300	0
Sum eksterne honorarer	9 322	6 719

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen. Fakturerte tjenester gjelder bistand ifbm. innhenting lånetilbud.

Note 5 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2023	2022
Felleskostnad velforening/sameie	37 400	28 800
Sum felleskostnad velforening/sameie	37 400	28 800

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
Avtale om HMS-tjenester	0	7 000
Andre administrasjonsavtaler	0	332
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	11 307	15 519
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	4 500	0
Avtale om kontroll av el-anlegg	0	4 840
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	4 273	850
Sum drifts- og serviceavtaler	20 080	28 540

Vaktmester, renhold og tilleggstjenester fra TOBB er flyttet til egne kontoer. Andre administrasjonsavtaler gjelder styre e-post.

Org.nr: 915 717 292 - 443



Borettslaget Ristunet 2 - Noter 2023

Note 7 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	3 710	0
Reparasjon og vedlikehold et-anlegg	11 000	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	34 649	0
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	16 620	0
Reparasjon og vedlikehold annet	2 309	0
Sum vedlikehold	68 288	8 125

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

Note 8 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	0	-69 237
Sum periodisk vedlikehold	0	-69 237

Negativt beløp i 2022 skyldes en reversering av en kostnad fra tidligere år.

Note 9 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Verktøy, driftsmateriell, inventar	769	1 456
Kontorrekvisita, trykksaker	380	0
Generalforsamling/årsmøte	4 000	3 000
Kurskostnader	1 290	1 200
Bankgebyrer	595	646
Andre gebyrer	415	415
Sum andre driftsutgifter	7 449	6 716

Note 10 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	499 438	318 184
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-116 880	181 254
Årets endring i disponible midler	-116 880	181 254
Disponible midler i periodens slutt	382 559	499 438
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	382 559	499 438

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.

Org.nr: 915 717 292 - 443



Borettslaget Ristunet 2 - Noter 2023

Note 12 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	363 381	494 393
Sum bankinnskudd	363 381	494 393

Note 13 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	499 438	318 184
Andelskapital 01.01	40 000	40 000
Andelskapital 31.12	40 000	40 000
Annen egenkapital 01.01	459 438	278 184
Årets resultat	-116 880	181 254
Annen egenkapital 31.12	342 559	459 438
SUM EGENKAPITAL 31.12	382 559	499 438

Andelskapitalen er kr 40 000,- fordelt på 8 andeler à kr 5000,-.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Note 14 - PANTSTILLELSER

	2023
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	17 520 000
Restgjeld 31.12	17 520 000

Pålydende pantstillelser var 17 520 000,- per 31.12.



Borettslaget Ristunet 2 - Noter 2023

Note 15 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Den Norske Stats Husbank
Formål:	Byggelån
Lånenummer:	11537907
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2015
Rentesats:	3.873 %
Beregnet innfridd:	30.12.2045
Opprinnelig lånebeløp:	13 140 000
Lånesaldo 01.01:	13 140 000
Avdrag i perioden:	0
Lånesaldo 31.12:	13 140 000
Saldo 5 år frem i tid:	11 169 407

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11537907	1	2 092 500	2 092 500
	1	1 942 500	1 942 500
	2	1 717 500	3 435 000
	2	1 642 500	3 285 000
	1	1 267 500	1 267 500
	1	1 117 500	1 117 500

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 11537907 har første avdrag 30.06.2024 med kr 177 924	1	2 092 500	4 722
	1	1 942 500	4 384
	2	1 717 500	3 876
	2	1 642 500	3 707
	1	1 267 500	2 860
	1	1 117 500	2 522

Note 16 - INNSKUDD

	2023	2022
Borettsinnskudd	4 380 000	4 380 000
Sum innskudd	4 380 000	4 380 000



Resultat og balanse med noter for Borettslaget Ristunet 2.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Ristunet 2

Styreleder	Else Heggli (sign.)	07.02.2024
Styremedlem	Stian Årbogen (sign.)	07.02.2024
Styremedlem	Espen Andreas Dahl (sign.)	07.02.2024



Borettslaget Ristunet 2 - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		383 208	383 208	383 200	416 881
Felleskostnader lik fordeling		33 600	28 800	28 800	38 400
Felleskostnader kapitaldel		350 994	168 498	257 988	957 412
Tillegg elektroniske fellesavtaler		53 760	50 112	53 720	57 504
Sum driftsinntekter		821 562	630 618	723 708	1 470 197
Driftskostnader					
Personalkostnader	1	-2 538	-705	-2 538	-2 538
Styrehonorar	2	-18 000	-5 000	-18 000	-18 000
Forretningsførerhonorar		-37 801	-37 141	-38 480	-39 100
Honorar administrative tjenester		-55 043	0	-63 204	-21 280
Eksterne honorar	3	-9 322	-6 719	-6 500	-6 563
Kontingent/felleskostnader	4	-37 400	-28 800	-28 800	-38 400
Drifts- og serviceavtaler	5	-20 080	-28 540	-22 850	-24 350
Løpende vedlikehold	6	-68 288	-8 125	-50 000	-41 000
Periodisk vedlikehold	7	0	69 237	0	-20 000
Elektroniske fellesavtaler		-55 826	-51 171	-53 720	-57 504
Forsikring		-47 422	-46 858	-46 500	-53 110
Kommunale tjenester og renovasjon		-62 154	-54 625	-56 120	-56 000
Eiendomsavgifter		-64 238	-55 575	-50 000	-67 450
Energi, felles		-63 024	-44 031	-45 000	-63 840
Andre driftsutgifter	8	-7 449	-6 716	-2 500	-7 250
Sum driftskostnader		-548 585	-304 769	-484 212	-516 385
DRIFTSRESULTAT		272 977	325 849	239 496	953 812
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		16 198	7 487	2 200	3 600
Finanskostnader		-406 055	-152 082	-257 988	-602 881
Netto finansposter		-389 857	-144 595	-255 788	-599 281
Resultat før skattekostnad		-116 880	181 254	-16 292	354 531
Ordinært resultat etter skatt		-116 880	181 254	-16 292	354 531
ÅRSRESULTAT	9, 13	-116 880	181 254	-16 292	354 531
Disponering av totalresultat:		-116 880	181 254	-16 292	354 531
Overført til annen egenkapital		0	181 254	0	0
Overført fra annen egenkapital		-116 880	0	0	0

Org.nr: 915 717 292 - 443



Borettslaget Ristunet 2 - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	10, 14	17 520 000	17 520 000
Sum anleggsmidler		17 520 000	17 520 000
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader	11	65 723	59 665
Mellomregning Klare Finans	11	11 956	6 695
Opptjente renter	11	16 198	7 487
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	363 381	494 393
Sum omløpsmidler		457 258	568 239
SUM EIENDELER		17 977 258	18 088 239

Org.nr: 915 717 292 - 443



Borettslaget Ristunet 2 - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	13	40 000	40 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	342 559	459 438
Sum egenkapital		382 559	499 438
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	14, 15	13 140 000	13 140 000
Borettsinnskudd	14, 16	4 380 000	4 380 000
Sum langsiktig gjeld		17 520 000	17 520 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		52 263	51 613
Forskudd kunder		11 956	5 931
Påløpte kostnader		10 481	11 257
Sum kortsiktig gjeld		74 699	68 801
Sum gjeld		17 594 699	17 588 801
SUM EGENKAPITAL OG GJELD			
Pantstillelser	14	17 520 000	17 520 000

Sted: _____, dato: _____

Hugo Hogstad
Leder

Sergei Sazanchuk
Styremedlem

Janne Merethe Ferreira Bardal
Styremedlem

Org.nr: 915 717 292 - 443



Borettslaget Ristunet 2 - 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 oppføringsprinsippet.

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.

Org.nr: 915 717 292 - 443



Borettslaget Ristunet 2 - Noter 2023

Note 1 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	2 538	705
Sum personalkostnader	2 538	705

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 2 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	18 000	5 000

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	6 022	6 719
Fakturerte tjenester	3 300	0
Sum eksterne honorarer	9 322	6 719

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Fakturerte tjenester gjelder bistand ifbm. innhenting lånetilbud.

Note 4 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2023	2022
Felleskostnad velforening/sameie	37 400	28 800
Sum felleskostnad velforening/sameie	37 400	28 800

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
Avtale om HMS-tjenester	0	7 000
Andre administrasjonsavtaler	0	332
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	11 307	15 519
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	4 500	0
Avtale om kontroll av el-anlegg	0	4 840
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	4 273	850
Sum drifts- og serviceavtaler	20 080	28 540

Vaktmester, renhold og tilleggstjenester fra TOBB er flyttet til egne kontoer. Andre administrasjonsavtaler gjelder styre e-post.

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	3 710	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	11 000	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	34 649	0
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	16 620	0
Reparasjon og vedlikehold annet	2 309	0

Org.nr: 915 717 292 - 443



Borettslaget Ristunet 2 - Noter 2023

2023 2022

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

Sum vedlikehold 68 288 8 125

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

Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

2023 2022

Periodisk vedlikehold 0 -69 237

Sum periodisk vedlikehold 0 -69 237

Negativt beløp i 2022 skyldes en reversering av en kostnad fra tidligere år.

Org.nr: 915 717 292 - 443



Borettslaget Ristunet 2 - Noter 2023

Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Verktøy, driftsmateriell, inventar	769	1 456
Kontorrekvisita, trykksaker	380	0
Generalforsamling/årsmøte	4 000	3 000
Kurskostnader	1 290	1 200
Bankgebyrer	595	646
Andre gebyrer	415	415
Sum andre driftsutgifter	7 449	6 716

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	499 438	318 184
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-116 880	181 254
Årets endring i disponible midler	-116 880	181 254
Disponible midler i periodens slutt	382 559	499 438
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	382 559	499 438



Borettslaget Ristunet 2 - Noter 2023

Note 10 - ANLEGGSMIDLER

	Tomter	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 215 385	16 304 615
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 215 385	16 304 615
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 215 385	16 304 615

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 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	363 381	494 393
Sum bankinnskudd	363 381	494 393

Note 13 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	499 438	318 184
Andelskapital 01.01	40 000	40 000
Andelskapital 31.12	40 000	40 000
Annen egenkapital 01.01	459 438	278 184
Årets resultat	-116 880	181 254
Annen egenkapital 31.12	342 559	459 438
SUM EGENKAPITAL 31.12	382 559	499 438

Andelskapitalen er kr 40 000,- fordelt på 8 andeler à kr 5000,-. Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Note 14 - PANTSTILLELSER

	2023
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	17 520 000
Restgjeld 31.12	17 520 000

Pålydende pantstillelser var 17 520 000,- per 31.12.

Org.nr: 915 717 292 - 443



Borettslaget Ristunet 2 - Noter 2023

Note 15 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Den Norske Stats Husbank
Formål:	Byggelån
Lånenummer:	11537907
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2015
Rentesats:	3.873 %
Beregnet innfridd:	30.12.2045
Opprinnelig lånebeløp:	13 140 000
Lånesaldo 01.01:	13 140 000
Avdrag i perioden:	0
Lånesaldo 31.12:	13 140 000
Saldo 5 år frem i tid:	11 204 008

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11537907	1	2 092 500	2 092 500
	1	1 942 500	1 942 500
	2	1 717 500	3 435 000
	2	1 642 500	3 285 000
	1	1 267 500	1 267 500
	1	1 117 500	1 117 500

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag

Lån 11537907 har første avdrag 30.06.2024 med kr 175 800

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
	1	2 092 500	4 666
	1	1 942 500	4 331
	2	1 717 500	3 830
	2	1 642 500	3 663
	1	1 267 500	2 826
	1	1 117 500	2 492

Note 16 - INNSKUDD

	2023	2022
Borettsinnskudd	4 380 000	4 380 000
Sum innskudd	4 380 000	4 380 000