



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 985 591 350  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET RYTTERTUNET  
Forretningsadresse: Laberget 22  
4020 STAVANGER

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2026

### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

*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, 02.05.2026



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 985591350

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 635 105	2 187 800
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 635 105</b>	<b>2 187 800</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		687 829	1 160 693
<b>Sum kostnader</b>		<b>744 879</b>	<b>1 217 743</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 890 227</b>	<b>970 057</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 824	2 773
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 824</b>	<b>2 773</b>
Annen finanskostnad		511 657	552 965
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>511 657</b>	<b>552 965</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-509 833</b>	<b>-550 192</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 380 394</b>	<b>419 865</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 380 394</b>	<b>419 865</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 380 394</b>	<b>419 865</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 380 394	419 865
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 380 394</b>	<b>419 865</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		23 476 233	23 476 233
Sum varige driftsmidler		23 476 233	23 476 233
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		21 585	28 964
Sum finansielle anleggsmidler		21 585	28 964
Sum anleggsmidler		23 497 818	23 505 197
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		7 087	30 561
Sum fordringer		7 087	30 561
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		284 468	631 010
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		284 468	631 010
Sum omløpsmidler		291 555	661 571
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>23 789 373</b>	<b>24 166 768</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 600</b>	<b>1 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		10 238 342	8 857 948
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>10 238 342</b>	<b>8 857 948</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>10 239 942</b>	<b>8 859 548</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 877 776	11 210 761
Øvrig langsiktig gjeld		3 539 307	3 547 425
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>13 417 083</b>	<b>14 758 186</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>13 417 083</b>	<b>14 758 186</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		538	486 635
Leverandørgjeld		131 810	62 399
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>132 348</b>	<b>549 033</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 549 431</b>	<b>15 307 219</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>23 789 373</b>	<b>24 166 768</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 360599

#### Virksomheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2026

#### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

*Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.*

Brønnøysundregistrene, 27.04.2026



Organisasjonsnr: 985 591 350  
BORETTSLAGET RYTTERTUNET

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 635 105	2 187 800
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 635 105</b>	<b>2 187 800</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		687 829	1 160 693
<b>Sum kostnader</b>		<b>744 879</b>	<b>1 217 743</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 890 227</b>	<b>970 057</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 824	2 773
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 824</b>	<b>2 773</b>
Annen finanskostnad		511 657	552 965
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>511 657</b>	<b>552 965</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-509 833</b>	<b>-550 192</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 380 394</b>	<b>419 865</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 380 394</b>	<b>419 865</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 380 394</b>	<b>419 865</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 380 394	419 865
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 380 394</b>	<b>419 865</b>



Organisasjonsnr: 985 591 350  
BORETTSLAGET RYTTERTUNET

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2025** **2024**

### 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

Andre fordringer

21 585 28 964

Sum finansielle

anleggsmidler

21 585 28 964

Sum anleggsmidler

23 497 818 23 505 197

##### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer

0 0

##### Fordringer

Andre fordringer

7 087 30 561

Sum fordringer

7 087 30 561

##### Investeringer

Sum investeringer

0 0

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende

284 468 631 010

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

284 468 631 010

Sum omløpsmidler

291 555 661 571

SUM EIENDELER

23 789 373 24 166 768

### 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	10 238 342	8 857 948
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>10 238 342</b>	<b>8 857 948</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>10 239 942</b>	<b>8 859 548</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 877 776	11 210 761
Øvrig langsiktig gjeld	3 539 307	3 547 425
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>13 417 083</b>	<b>14 758 186</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>13 417 083</b>	<b>14 758 186</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	538	486 635
Leverandørgjeld	131 810	62 399
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>132 348</b>	<b>549 033</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>13 549 431</b>	<b>15 307 219</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>23 789 373</b>	<b>24 166 768</b>



Organisasjonsnr: 985 591 350  
BORETTLAGET RYTTERTUNET

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

**Note**

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer  
Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer: Nei

Opplysninger om: Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 3443

BORETTSLAGET RYTTERTUNET



## Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET RYTTERTUNET

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 24. mars kl. 09:00 og lukker 27. mars 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](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### 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.

### Analoge stemmesedler

Analoge stemmesedler kan leveres i lukket konvolutt til styremedlem Rune Finvik i Ryttersvingene 166 B innen stemmefristen.

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET RYTTERTUNET



Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Forslag til vedtak**

Maarja Risa er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Morten Myhre og Susanne Haaverstein er valgt.

Sak 3

## 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 4

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

3 av 20



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### **Vedlegg**

1. 3443 Årsregnskap 2025.pdf

2. 3443 Borettslaget Ryttertunet Revisjonsberetning Borettslag 2025.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**

Det saksøkte velges 1 styremedlem og 2 varamedlemmer

##### **Innstilling**

Styret er valgkomité og innstiller følgende:

styremedlem for 2år: Jorunn Riise

2 varamedlemmer for 1år:

Morten Myhre

Susanne Haaverstein

##### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jorunn Riise

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:



- Morten Myhre
- Susanne Håvarstein

Sak 7

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

### Innstilling

Magne Audun Kloster

vara: Jorunn Riise

### 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:

- Jorunn Riise



## Styrets årsrapport

Styret for Ryttertunet borettslag har i 2025 hatt følgende styresammensetning:

Styreleder: Magne Audun Kloster

Styremedlemmer: Rune Finvik og Karoline Nyhus

Vara: Jorunn Riise og Morten Myhre

Styret har hatt 5 styremøter og behandlet 31 saker.

Det har blitt avholdt et ekstraordinært Årsmøte, grunnet valg av ny revisor.

Det er avholdt et eiermøte.

Styret inviterte også i 2025 naboborettslagene til fellesmøtet.

Borettslaget har inngått avtale om Norgespris på strømleveransen.

Borettslagene i fellesskap engasjerte et firma som fjernet defekte installasjoner på det felles utearealet. Tiltaket ble finansiert fra miljøfondet.

Vi har fortsatt servicesavtalen vedr tekniske skap og teknisk anlegg for fjernvarme.

Styret gjør det de kan for å holde utgiftene nede. Økonomien er stram, men hoveddelen av budsjettet er knyttet opp til faste utgifter.



## BORETTSLAGET RYTTERTUNET ORG.NR. 985591350, KLIENTNR. 3443

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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	2025	2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>112 538</b>	<b>68 638</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 380 394	419 865
Økning annen langsiktig gjeld	15	0	500 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-592 241	-575 033
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		-740 744	-300 000
Innsk. øremerk. bankkto		-739	-932
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>46 670</b>	<b>43 900</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>159 207</b>	<b>112 538</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		291 555	661 571
Kortsiktig gjeld		-132 348	-549 033
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>159 207</b>	<b>112 538</b>





## BORETTSLAGET RYTTERTUNET ORG.NR. 985591350, KLIENTNR. 3443

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Kapitalkostnader	2	926 355	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	954 848	1 887 800	1 926 000	1 838 000
Andre inntekter	3	13 159	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>1 894 361</b>	<b>1 887 800</b>	<b>1 926 000</b>	<b>1 838 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-7 050	-7 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-8 000	-7 250	-8 000	-8 240
Forretningsførerhonorar		-55 760	-53 615	-57 000	-59 200
Konsulenthonorar		-12 326	-6 319	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-159 761	-662 927	-150 000	-150 000
Forsikringer		-167 115	-148 753	-178 600	-195 300
Kommunale avgifter	8	-150 472	-138 880	-159 900	-166 900
TV-anlegg/bredbånd		-104 768	-100 608	-104 000	-107 120
Andre driftskostnader	9	-29 628	-42 342	-47 600	-29 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-744 879</b>	<b>-1 217 743</b>	<b>-772 150</b>	<b>-782 810</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT</b>		<b>1 149 483</b>	<b>670 057</b>	<b>1 153 850</b>	<b>1 055 190</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		740 744	300 000	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 890 227</b>	<b>970 057</b>	<b>1 153 850</b>	<b>1 055 190</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	1 824	2 773	0	0
Finanskostnader	11	-511 657	-552 965	-559 000	-450 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-509 833</b>	<b>-550 192</b>	<b>-559 000</b>	<b>-450 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 380 394</b>	<b>419 865</b>	<b>594 850</b>	<b>605 190</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		1 380 394	419 865		





### BORETTSLAGET RYTTERTUNET ORG.NR. 985591350, KLIENTNR. 3443

#### BALANSE

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	20 741 187	20 741 187
Tomt		2 735 046	2 735 046
Øremerkede bankinnskudd		21 585	28 964
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>23 497 818</b>	<b>23 505 197</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Andre kortsiktige fordringer	13	336	0
Energiavregning	14	6 751	30 561
Driftskonto OBOS-banken		284 464	631 006
Sparekonto OBOS-banken		4	4
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>291 555</b>	<b>661 571</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>23 789 373</b>	<b>24 166 768</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 16 * 100		1 600	1 600
Annen egenkapital	15	10 238 342	8 857 948
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>10 239 942</b>	<b>8 859 548</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	9 877 776	11 210 761
Borettsinnskudd	17	3 520 000	3 520 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	19 307	27 425
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>13 417 083</b>	<b>14 758 186</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		131 810	62 399
Påløpte renter		538	228 694
Påløpte avdrag		0	257 941
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>132 348</b>	<b>549 033</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>23 789 373</b>	<b>24 166 768</b>
Pantstillelse	19	23 520 000	25 520 000
Garantiansvar		0	0





Stavanger, 25.02.2026  
Styret i Borettslaget Ryttertunet

Magne Audun Kloster

Karoline Nyhus

Rune Andre Rimereit Finvik





## NOTE 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk 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.

## NOTE 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Andel fellesutgifter	954 848
Kapitalkostnader IN I	924 929
Reg.kapitalkostnader IN I	1 426





Fratrekk kapitalkostnader	-926 355
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>954 848</b>

## NOTE 3

### ANDRE INNTEKTER

Miljøtiltak	13 159
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>13 159</b>

## NOTE 4

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 050
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 050</b>

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 5

### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-50 000
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-50 000</b>

## NOTE 6

### REVISJONSHONORAR

Revisjon	-8 000
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-8 000</b>

## NOTE 7

### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold VVS	-60 542
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-21 401
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-77 818
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-159 761</b>

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

## NOTE 8

### KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-62 775
Renovasjonsgebyr	-87 697
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-150 472</b>

## NOTE 9

### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Gressklipping	-2 966
Andre driftskostnader	-19 455
Trykksaker	-621
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Porto	-510
Kontingenter	-3 200





Bank- og kortgebyr	-2 060
Øreavrunding	-26
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-29 628</b>

## NOTE 10

### FINANSINNEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 085
Renter av sparekonto i OBOS-banken	739
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>1 824</b>

## NOTE 11

### FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-403 500
Pantegjeldsrenter	-79 167
Pantegjeldsrenter	-28 990
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-511 657</b>

## NOTE 12

### BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	20 741 187
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>20 741 187</b>

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

Til gode av eierne	336
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>336</b>

## NOTE 14

### ENERGIAVREGNING

#### INNEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-17 100
<b>SUM INNEKTER</b>	<b>-17 100</b>

#### KOSTNADER

Fjernvarme	18 708
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>18 708</b>

Uoppgjorte avregninger	5 144
------------------------	-------

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>6 751</b>
----------------------------	--------------

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 15

#### ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	8 743 136
Egenkapital fra IN tidligere	2 375 365
Egenkapital fra IN 2025	740 744
Reduksjon EK fra IN	-1 620 903
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>10 238 342</b>

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 16

#### PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,54 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere	145 713	
Nedbetalt i år	47 534	
		-1 306 753

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,54 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2024	-500 000	
Nedbetalt tidligere	8 542	
Nedbetalt i år	21 852	
		-469 606

Husbanken, HUS601

Lånet er et annuitetslån

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,304 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig, 2007	-20 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	8 259 619	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	522 855	
Nedbetalt tidligere, IN	2 375 365	
Nedbetalt i år, IN	740 744	
		-8 101 417

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

#### SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

**-9 877 776**

### NOTE 17





## BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-3 520 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-3 520 000</b>

## NOTE: 18

### ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-19 307
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-19 307</b>

## NOTE 19

### PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 520 000
Pantelån	9 877 776
Beregnende IN-forpliktelser	1 495 206
<b>TOTALT</b>	<b>14 892 982</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	20 741 187
Tomt	2 735 046
<b>TOTALT</b>	<b>23 476 233</b>





Til generalforsamlingen i Boretslaget Ryttertunet

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boretslaget Ryttertunet som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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. 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 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. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

Tell Norge AS, Dronning Eufemias gate 8, 0191 Oslo  
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, [www.tellnorge.no](http://www.tellnorge.no)

Vedlegg 2

3463520 Boretslaget Ryttertunet Revisjonsberetning Borettslag 2025.pdf  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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>.

Oslo, 10. mars 2026  
Tell Norge AS

*Thomas Olsen*

Thomas Olsen  
statsautorisert revisor



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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 24.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 27.03.26

Selskapsnummer: 3443 Selskapsnavn: BORETTSLAGET RYTTERTUNET

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Maarja Risa er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Morten Myhre og Susanne Haaverstein er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**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**

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- Jorunn Riise

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Morten Myhre  
 Susanne Håvarstein

**Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

Delegat (kun 1 skal velges)

- Magne Audun Kloster

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- Jorunn Riise



**OBOS**  
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1  
Postboks 393 Alnabru  
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)  
[www.obos.no](http://www.obos.no)

**OBOS Follo**  
Haugenveien 13  
1423 Ski

**OBOS Østfold**  
Storgata 5  
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**  
Laberget 22  
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**  
Storgaten 20  
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**  
Vangsvegen 143  
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**  
Ystenesgata 6B  
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**  
Ranheimsvegen 9  
7044 Trondheim