



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bente Seldal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 06.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 666 334	1 478 084
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 666 334</b>	<b>1 478 084</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		1 584 248	853 905
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 641 298</b>	<b>910 955</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>25 036</b>	<b>567 129</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		935	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>935</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		194 847	116 299
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>194 847</b>	<b>116 299</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-193 912</b>	<b>-116 299</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-168 876</b>	<b>450 830</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-168 876</b>	<b>450 830</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-168 876</b>	<b>450 830</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-168 876</b>	<b>450 830</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-168 876	450 830
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-168 876</b>	<b>450 830</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		17 238	
Sum finansielle anleggsmidler		17 238	0
Sum anleggsmidler		23 493 471	23 476 233
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		56 465	168
Sum fordringer		56 465	168
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		548 181	533 845
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		548 181	533 845
Sum omløpsmidler		604 646	534 013
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>24 098 117</b>	<b>24 010 246</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		6 618 873	6 787 749
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>6 618 873</b>	<b>6 787 749</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>6 620 473</b>	<b>6 789 349</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		13 409 820	13 129 953
Øvrig langsiktig gjeld		3 537 153	3 520 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>16 946 973</b>	<b>16 649 953</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>16 946 973</b>	<b>16 649 953</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		437 246	423 232
Leverandørgjeld		89 980	139 558
Annen kortsiktig gjeld		3 445	8 154
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>530 671</b>	<b>570 944</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>17 477 644</b>	<b>17 220 897</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>24 098 117</b>	<b>24 010 246</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 477681

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bente Seldal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 17.06.2023



Organisasjonsnr: 985 591 350  
BORETTLAGET RYTTERTUNET

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 666 334	1 478 084
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 666 334</b>	<b>1 478 084</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		1 584 248	853 905
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 641 298</b>	<b>910 955</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>25 036</b>	<b>567 129</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		935	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>935</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		194 847	116 299
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>194 847</b>	<b>116 299</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-193 912</b>	<b>-116 299</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-168 876</b>	<b>450 830</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-168 876</b>	<b>450 830</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-168 876</b>	<b>450 830</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-168 876	450 830
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-168 876</b>	<b>450 830</b>



Organisasjonsnr: 985 591 350  
BORETTSLAGET RYTTERTUNET

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### 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

	17 238	
--	--------	--

Sum finansielle

anleggsmidler

	17 238	0
--	--------	---

Sum anleggsmidler

	23 493 471	23 476 233
--	------------	------------

##### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer

	0	0
--	---	---

##### Fordringer

Andre fordringer

	56 465	168
--	--------	-----

Sum fordringer

	56 465	168
--	--------	-----

##### Investeringer

Sum investeringer

	0	0
--	---	---

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende

	548 181	533 845
--	---------	---------

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

	548 181	533 845
--	---------	---------

Sum omløpsmidler

	604 646	534 013
--	---------	---------

SUM EIENDELER

	24 098 117	24 010 246
--	------------	------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

	1 600	1 600
--	-------	-------

Sum innskutt egenkapital

	1 600	1 600
--	-------	-------

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	6 618 873	6 787 749
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>6 618 873</b>	<b>6 787 749</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6 620 473</b>	<b>6 789 349</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	13 409 820	13 129 953
Øvrig langsiktig gjeld	3 537 153	3 520 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>16 946 973</b>	<b>16 649 953</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>16 946 973</b>	<b>16 649 953</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	437 246	423 232
Leverandørgjeld	89 980	139 558
Annen kortsiktig gjeld	3 445	8 154
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>530 671</b>	<b>570 944</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>17 477 644</b>	<b>17 220 897</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>24 098 117</b>	<b>24 010 246</b>



Organisasjonsnr: 985 591 350  
BORETTSLAGET RYTTERTUNET

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

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**

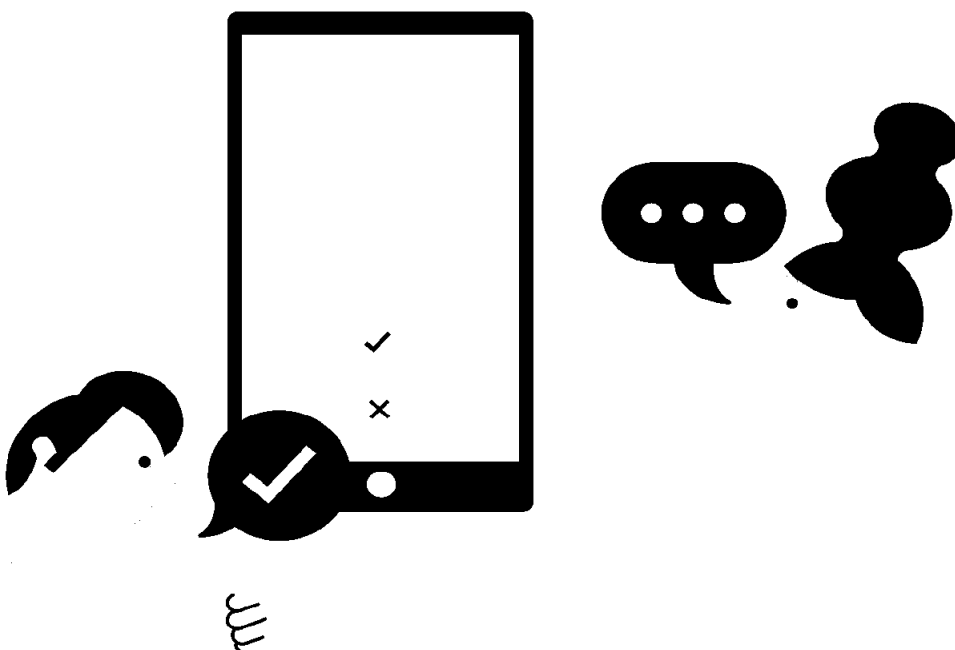
**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2023

Brl Ryttertunet

5. juni 2023

Selskapsnummer: 3443





## Velkommen til årsmøte i Brl Ryttertunet

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

### Dato for årsmøtet:

5. juni 2023 kl. 18:30, Møterom Njord i Laberget 22.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Brl 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Styrets innstilling

Magne Audun Kloster er foreslått som møteleder

### Forslag til vedtak

Magne Audun Kloster er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.



**Forslag til vedtak**

Som fører av protokollen ble Maarja Risa foreslått. Protokollvitner blir valgt i generalforsamling.

Sak 4

**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 5

**Årsrapport og årsregnskap**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår dekking av årets resultat fra egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes fra egenkapital]

**Vedlegg**

1. 3443 Årsrapport og årsregnskap 2022.pdf

Sak 6

**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 7

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Magne Audun Kloster

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Karoline Nyhus
- Rune Andre Rimereit Finvik

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Cathrine Hoff
- Jørgen Alvestad Anfindsen



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Magne Audun Kloster	Puntsnes 33
Styremedlem	Karoline Nyhus	Ryttersvingene 174 A
Styremedlem	Malene Olsen	Frøystadveien 32
Varamedlem	Jørgen Alvestad Anfinsen	Ryttersvingene 168 A
Varamedlem	Rune Andre Rimereit Finvik	Ryttersvingene 166 B

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Du kan komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](mailto:Vibbo.no) eller [ryttertunet@styrerommet.no](mailto:ryttertunet@styrerommet.no)

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Brl Ryttertunet

Borettslaget består av 16 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:  
40/1398

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

Brl Ryttertunet har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PWC Oslo.

### Styrets arbeid

Styret for Ryttertunet borettslag har i 2022 vært følgende personer:

Magne Audun Kloster - styreleder

Karoline Nyhus - styremedlem

Malene Olsen - styremedlem (til oktober) Rune Andre Finvik -

1.vara (fast fra okt) Jørgen Anfinsen - 2.vara

Styret har hatt 5 styremøter og behandlet 19 saker.



Hovedanliggende i 2022 utskifting av tekniske skap i alle leilighetene. Grunnen til dette tiltaket var at det stadig oppsto feil. Og at reparasjoner etter hvert ble en uforsvarlig bruk av økonomiske ressurser.

Vi vurderte etter utskiftingen elektronisk måleravlesing av vann og varme, men kostnadene ble uforholdsmessig høye.

Det er inngått avtale med Centrum Rør AS om årlig service/vedlikehold av de tekniske skapene, og det tekniske anlegget generelt.

Styret har også inngått avtale med Norsk Brannvern om årlig branntilsyn.

Det er inngått avtale om utvendig vindusvask fire ganger årlig.

Styret inviterte styret for Sundetoppen borettslag til et møte for å drøfte felles anliggender.

Slike møter er av uformell karakter, men nyttige. Vi ble enige om å videreføre dette, og også be inn de andre nærliggende borettslag.

Felleskostnadene er økt. Styret har sett seg nødt til å tilpasse inntektene mot økte utgifter.

Det er investeringer og stadig stigende lånerenter som belaster utgiftssiden mest.

Styret hadde ved utgangen av 2022 ingen planer om større tiltak i 2023.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renter og gebyrer på lån.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Kommunale avgifter i Stavanger kommune**

Det er tatt høyde for en økning på 6,5%

### **Energikostnader**

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### **Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brl Ryttertunet.

### **Lån**

Brl Ryttertunet har lån i Husbanken og OBOS banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### **Forretningsførerhonorar og medlemskontingent**

Forretningsførerhonoraret er blitt justert med ca 5%  
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

### **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Ryttertunet

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Ryttertunet som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap  
3443 Årsrapport og årsregnskap 2022.pdf



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>.

Oslo, 25. april 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

	DISPONIBLE MIDLER				
	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>-36 931</b>	<b>-135 216</b>	<b>-36 931</b>	<b>73 975</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-168 876	450 830	761 250	774 135
Tillegg for nye langsiktige lån	15	1 500 000	500 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-1 220 133	-852 545	-843 000	-854 000
Innsk. øremerk. bankkto		-85	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>110 906</b>	<b>98 285</b>	<b>-81 750</b>	<b>-79 865</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>73 975</b>	<b>-36 931</b>	<b>-118 681</b>	<b>-5 890</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		604 646	534 013		
Kortsiktig gjeld		-530 671	-570 944		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>73 975</b>	<b>-36 931</b>		





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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		858 398	846 084	844 560	882 540
Innkrevde felleskostnader	2	807 936	632 000	807 440	807 460
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 666 334</b>	<b>1 478 084</b>	<b>1 652 000</b>	<b>1 690 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-7 050	-7 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-6 875	-4 920	-49 500	-5 000
Forretningsførerhonorar		-48 960	-47 530	-50 000	-51 408
Konsulenthonorar	6	-12 604	-20 331	-10 000	-10 000
Kontingenter		-3 200	-3 200	-3 200	-3 200
Drift og vedlikehold	7	-1 117 192	-359 049	-257 000	-136 000
Forsikringer		-123 375	-112 526	-120 000	-135 800
Kommunale avgifter	8	-122 018	-123 219	-128 000	-130 500
Energi/fyring	9	1 016	-59 271	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-95 807	-95 807	-99 000	-95 807
Andre driftskostnader	10	-55 233	-28 052	-13 000	-22 100
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 641 298</b>	<b>-910 955</b>	<b>-786 750</b>	<b>-646 865</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>25 036</b>	<b>567 129</b>	<b>865 250</b>	<b>1 043 135</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>25 036</b>	<b>567 129</b>	<b>865 250</b>	<b>1 043 135</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	935	0	0	0
Finanskostnader	12	-194 847	-116 299	-104 000	-269 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-193 912</b>	<b>-116 299</b>	<b>-104 000</b>	<b>-269 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-168 876</b>	<b>450 830</b>	<b>761 250</b>	<b>774 135</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	450 830		
Fra annen egenkapital		-168 876	0		





## BORETTLAGET RYTTERTUNET ORG.NR. 985 591 350, KUNDENR. 3443

### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	20 741 187	20 741 187
Tomt		2 735 046	2 735 046
Miljøbankkonto, øremerket		17 238	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>23 493 471</b>	<b>23 476 233</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Andre kortsiktige fordringer		0	168
Energiavregning	18	56 465	0
Driftskonto OBOS-banken		548 177	533 841
Sparekonto OBOS-banken		4	4
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>604 646</b>	<b>534 013</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>24 098 117</b>	<b>24 010 246</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 16 * 100		1 600	1 600
Annen egenkapital	14	6 618 873	6 787 749
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>6 620 473</b>	<b>6 789 349</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	13 409 820	13 129 953
Borettsinnskudd	16	3 520 000	3 520 000
Avsetning bomiljøtiltak	17	17 153	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>16 946 973</b>	<b>16 649 953</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		89 980	139 558
Påløpte renter		90 135	50 426
Påløpte avdrag		347 111	372 806
Energiavregning		0	7 855
Annen kortsiktig gjeld	19	3 445	299
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>530 671</b>	<b>570 944</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>24 098 117</b>	<b>24 010 246</b>
Pantstillelse	20	25 020 000	25 020 000

Vedlegg 1

BESIKTET

3443 Årsrapport og årsregnskap 2022.pdf

Transaction 09222115557490706994



Signed MAK, KN, MO



Garantiansvar 0 0

Stavanger, 12.04.2023  
Styret i Borettslaget Ryttertunet

Magne Audun Kloster

Karoline Nyhus

Malene Olsen





## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

### SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto 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	807 936
Kapitalkostnader på IN-lån	861 660
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-3 262
Overført til kapitalkostnader	-858 398
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>807 936</b>

## NOTE: 3

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 050
--------------------	--------





---

**SUM PERSONALKOSTNADER** **-7 050**

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 50 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 875.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-2 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 354
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-12 604</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-59 371
Drift/vedlikehold VVS	-948 515
Drift/vedlikehold elektro	-13 552
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 770
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 336
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-69 647
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 117 192</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-12 164
Vann- og avløpsavgift	-16 678
Avløpsavgift	-27 876
Renovasjonsavgift	-65 300
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-122 018</b>

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Fjernvarme	1 016
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>1 016</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-3 084
----------------------	--------





Driftsmateriell	-858
Renhold ved firmaer	-7 385
Snørydding	-25 614
Gressklipping	-5 597
Andre fremmede tjenester	-8 886
Trykksaker	-565
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Andre kontorkostnader	1
Porto	-390
Bank- og kortgebyr	-2 065
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-55 233</b>

## NOTE: 11

### FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	850
Renter av sparekonto i OBOS-banken	85
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>935</b>

## NOTE: 12

### FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-146 648
OBOS-banken	-82
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-48 117
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-194 847</b>

## NOTE: 13

### BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2006	20 741 187
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>20 741 187</b>

Tomten ble kjøpt i 2006.

Gnr.40/bnr.1398

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

## NOTE: 14

### ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	6 042 477
Egenkapital fra IN tidligere	919 120
Egenkapital fra IN 2022	0
Reduksjon EK fra IN	-342 724
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>6 618 873</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, korrigeret slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.



**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 2,20 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2021	-500 000	
Nedbetalt tidligere	47 740	
Nedbetalt i år	452 260	

0

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,45 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	56 123	

-1 443 877

Husbanken, HUS601

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,732 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig, 2007	-20 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	6 403 187	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	711 750	
Nedbetalt tidligere, IN	919 120	
Nedbetalt i år, IN	0	

-11 965 943

Lånet er et annuitetslån

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

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-13 409 820**

---

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2006 -3 520 000

---

**SUM BORETTSINNSKUDD** **-3 520 000**

---

**NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -17 153

---

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** **-17 153**

---

**NOTE: 18****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) -146 600

---

**SUM INNETEKTER** **-146 600**

---

**KOSTNADER**

Fjernvarme 201 910

---

**SUM KOSTNADER** **201 910**

---





Avregning ved flytting	139
Andel boligselskap, overført resultat	1 016

---

<b>TIL GODE FRA EIERE, ENERGIAVREGNING</b>	<b>56 465</b>
--	---------------

---

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbøp 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: 19**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto	-3 445
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-3 445</b>

---

**NOTE: 20**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 520 000
Pantelån	13 409 820
Påløpte avdrag	347 111
Bregnede IN-forpliktelseser	576 396
<b>TOTALT</b>	<b>17 853 327</b>

---

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

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

---





## Verification

Transaction 09222115557490706994

mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>





## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

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

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oenf@obos.no](mailto:oenf@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **01.01. og 01.07** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### Garantert betaling av felleskostnader

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

### Forkjøpsrett

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



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 5.06.23

**Selskapsnummer:** 3443 **Selskapsnavn:** Brl Ryttertunet

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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