



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 299 393
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: RINGBO BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anette Bryn Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 25.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 150 414	1 129 464
Sum inntekter		1 150 414	1 129 464
Kostnader			
Lønnskostnad		51 916	38 454
Annen driftskostnad		768 362	664 231
Sum kostnader		820 278	702 685
Driftsresultat		330 136	426 779
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 738	6 672
Sum finansinntekter		3 738	6 672
Annen finanskostnad		213 291	248 246
Sum finanskostnader		213 291	248 246
Netto finans		-209 553	-241 574
Ordinært resultat før skattekostnad		120 583	185 205
Ordinært resultat etter skattekostnad		120 583	185 205
Årsresultat		120 583	185 205
Totalresultat		120 583	185 205
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		120 583	185 205
Sum overføringer og disponeringer		120 583	185 205



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		26 138 025	26 138 025
Sum varige driftsmidler		26 138 025	26 138 025
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		26 138 025	26 138 025
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		29 158	28 484
Sum fordringer		29 158	28 484
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		736 068	966 099
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		736 068	966 099
Sum omløpsmidler		765 227	994 583
SUM EIENDELER		26 903 252	27 132 608

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		90 000	90 000
Sum innskutt egenkapital		90 000	90 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 061 615	1 182 198
Sum opptjent egenkapital		-1 061 615	-1 182 198
Sum egenkapital		-971 615	-1 092 198
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 254 321	9 485 405
Øvrig langsiktig gjeld		18 518 904	18 518 904
Sum annen langsiktig gjeld		27 773 225	28 004 309
Sum langsiktig gjeld		27 773 225	28 004 309
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		71 645	83 743
Leverandørgjeld		8 302	105 524
Annen kortsiktig gjeld		21 694	31 230
Sum kortsiktig gjeld		101 641	220 497
Sum gjeld		27 874 867	28 224 806
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 903 252	27 132 608



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 440504

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 299 393
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: RINGBO BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anette Bryn Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 03.07.2021



Organisasjonsnr: 915 299 393
RINGBO BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 150 414	1 129 464
Sum inntekter		1 150 414	1 129 464
Kostnader			
Lønnskostnad		51 916	38 454
Annen driftskostnad		768 362	664 231
Sum kostnader		820 278	702 685
Driftsresultat		330 136	426 779
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 738	6 672
Sum finansinntekter		3 738	6 672
Annen finanskostnad		213 291	248 246
Sum finanskostnader		213 291	248 246
Netto finans		-209 553	-241 574
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		120 583	185 205
Årsresultat		120 583	185 205
Totalresultat		120 583	185 205
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		120 583	185 205
Sum overføringer og disponeringer		120 583	185 205



Organisasjonsnr: 915 299 393
RINGBO BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2020** **2019**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 26 138 025 26 138 025
Sum varige driftsmidler 26 138 025 26 138 025

Finansielle anleggsmidler
Sum finansielle
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 26 138 025 26 138 025

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Andre fordringer 29 158 28 484
Sum fordringer 29 158 28 484

Investeringer
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter
og lignende**
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 736 068 966 099
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 736 068 966 099

Sum omløpsmidler 765 227 994 583

SUM EIENDELER 26 903 252 27 132 608

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 90 000 90 000
Sum innskutt egenkapital 90 000 90 000

Opptjent egenkapital
Udekket tap 1 061 615 1 182 198



Sum opptjent egenkapital	-1 061 615	-1 182 198
Sum egenkapital	-971 615	-1 092 198
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 254 321	9 485 405
Øvrig langsiktig gjeld	18 518 904	18 518 904
Sum annen langsiktig gjeld	27 773 225	28 004 309
Sum langsiktig gjeld	27 773 225	28 004 309
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	71 645	83 743
Leverandørgjeld	8 302	105 524
Annen kortsiktig gjeld	21 694	31 230
Sum kortsiktig gjeld	101 641	220 497
Sum gjeld	27 874 867	28 224 806
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	26 903 252	27 132 608



Organisasjonsnr: 915 299 393
RINGBO BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER 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. 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.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Ringbo Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 29. april - 2. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Ringbo Borettslag. Avstemningen åpner 29. april kl. 09:00 og lukker 2. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/3272>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Ringbo Borettslag

Susanne Hauge Jensen

Tina Merethe Preuss-Tosterud

Nina Sæther



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Tina Merethe Preuss-Tosterud og Erik Øverås Bjørnstad er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 40 000.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport til styrerommet.no.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Susanne Hauge Jensen	Rønninglia 40 C
Styremedlem	Tina Merethe Preuss-Tosterud	Rønningveien 10 C
Styremedlem	Nina Sæther	Mistelteinen 2 C
Varamedlem	Erik Øverås Bjørnstad	Rønningveien 10 B

Styrets medlemmer består i dag av ingen menn og 3 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Ringbo Borettslag

Borettslaget består av 18 andelsleiligheter.

Ringbo Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 915299393, og ligger i TØNSBERG kommune med følgende adresse:

Rønningveien 10 og 12 A-D
Mistelteinen 2,4,6 A-D

Gårds- og bruksnummer :
90 98

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Ringbo Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO AS.

**Styrets arbeid**

Styret har i perioden juni 2020 til april 2021 avholdt 4 styremøter over nett samt behandlet 31 saker. Vi har også hatt løpende dialog igjennom hele denne perioden på forefallende saker.

Styret har hatt 1 budsjettmøte og 1 regnskapsmøte.

Styret har planlagt og gjennomført oppsett til elbilladestasjoner og satt inn nytt sikringsskap ute.

Det har i år vært avholdt 1 dugnad.

Norsk brannvern har gjennomført vernerundt, og det har blitt levert inn egenmeldingsskjema fra beboere.

Det har blitt laget ny avtale for snømåking.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 150 344.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 820 278.

Resultat

Årets resultat på kr 120 583 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 663 586 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 36 300 til vanlig vedlikehold.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med ca kr 2 200. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ringbo Borettslag.

Lån

Ringbo Borettslag har lån i OBOS Banken.

- Nedbetalingslån

Betegnelse	Lånrnr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløstid	Låntype	Rente	Eff.	IN
OBK01	98207703834	9 749 743,00	30.10.18	119 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	1,9% flytende rente	1,92%	Nei

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

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 2021.

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Ringbo Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Ringbo Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god



revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Dag Georg Øhre
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: LNSYG-PMALN-PETGZ-15EFB-JEO6D-6YC3F



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."

Dag Georg Øhre

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5997-4-268663

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-04-07 07:55:31Z



Penneo DokumentID: LNSYG-PMALN-PETGZ-15EFB-JEO6D-6YC3F

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



RINGBO BORETTSLAG ORG.NR. 915 299 393, KUNDENR. 3272

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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	774 086	853 749	774 086	663 585
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	120 583	185 205	169 665	402 794
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-231 084	-264 868	-212 000	-258 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-110 501	-79 663	-42 335	144 794
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	663 586	774 086	731 751	808 379
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	765 227	994 583		
Kortsiktig gjeld	-101 641	-220 497		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	663 586	774 086		



RINGBO BORETTSLAG ORG.NR. 915 299 393, KUNDENR. 3272

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 150 344	1 129 464	1 129 000	1 150 000
Andre inntekter	3	70	0	0	9 600
SUM DRIFTSINNEKTER		1 150 414	1 129 464	1 129 000	1 159 600
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 416	-3 455	-4 935	-5 640
Styrehonorar	5	-45 500	-35 000	-35 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-4 470	-4 340	-5 000	-4 600
Andre honorarer		10 500	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-69 315	-67 430	-69 500	-70 700
Konsulenthonorar	7	-13 941	-19 939	-20 000	-2 400
Drift og vedlikehold	8	-295 638	-176 935	-125 000	-36 300
Forsikringer		-73 171	-62 751	-65 300	-75 366
Kommunale avgifter	9	-171 129	-161 160	-164 400	-195 000
Energi/fyring		-4 229	-6 939	-10 000	-17 000
TV-anlegg/bredbånd		-94 101	-88 910	-90 700	-95 000
Andre driftskostnader	10	-52 869	-75 826	-83 500	-40 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-820 278	-702 685	-673 335	-582 806
DRIFTSRESULTAT		330 136	426 779	455 665	576 794
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 738	6 672	0	0
Finanskostnader	12	-213 291	-248 246	-286 000	-174 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-209 553	-241 574	-286 000	-174 000
ÅRSRESULTAT		120 583	185 205	169 665	402 794
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		120 583	185 205		

**RINGBO BORETTSLAG**
ORG.NR. 915 299 393, KUNDENR. 3272**BALANSE**

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	26 035 025	26 035 025
Tomt		103 000	103 000
SUM ANLEGGSMIDLER		26 138 025	26 138 025
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 913	5 859
Forskuddsbetalte kostnader		24 245	22 625
Driftskonto OBOS-banken		101 645	334 717
Sparekonto OBOS-banken		634 423	631 382
SUM OMLØPSMIDLER		765 227	994 583
SUM EIENDELER		26 903 252	27 132 608
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 18 * 5000		90 000	90 000
Udekket tap	14	-1 061 615	-1 182 198
SUM EGENKAPITAL		-971 615	-1 092 198
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	9 254 321	9 485 405
Borettsinnskudd	16	18 518 904	18 518 904
SUM LANGSIKTIG GJELD		27 773 225	28 004 309
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 624	20 660
Leverandørgjeld		8 302	105 524
Påløpte renter		30 401	49 593
Påløpte avdrag		41 244	34 150
Annen kortsiktig gjeld	17	70	10 570
SUM KORTSIKTIG GJELD		101 641	220 497
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 903 252	27 132 608
Pantstillelse	18	29 068 904	29 068 904
Garantiansvar		0	0
Tønsberg, 27.03.2021			
Styret i Ringbo Borettslag			
Susanne Hauge Jensen /s/	Tina Merethe Preuss-tosterud /s/	Nina Sæther /s/	

**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.

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.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 064 160
Kabel-tv	86 184
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 150 344

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Korrigeringer på reskontro	70
SUM ANDRE INNETEKTER	70

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-6 416
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 416

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 2019/2020, og er på kr 45 500.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 470.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-11 578
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 363
SUM KONSULENTHONORAR	-13 941

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hovedentreprenør I, Blue Tec AS	-250 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-250 000
Drift/vedlikehold bygninger	-10 554
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 341
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 149
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-12 405
Kostnader dugnader	-189
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-295 638

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-171 129
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-171 129

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-43 575
Snørydding	-5 625
Andre fremmede tjenester	-149
Kontor- og datarekvisita	-49
Andre kontorkostnader	-1 059
Porto	-263
Bank- og kortgebyr	-2 148
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-52 869

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	103
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 041
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	594
SUM FINANSINTEKTER	3 738

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-213 291
SUM FINANSKOSTNADER	-213 291

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2015	26 138 025
Utskilt tomteverdi	-103 000
SUM BYGNINGER	26 035 025

Tomten ble kjøpt i 2015.

Gnr.90/bnr.98

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

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,90 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018	-9 869 780
Nedbetalt tidligere	384 375
Nedbetalt i år	231 084
	-9 254 321
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-9 254 321

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2015	-18 518 904
SUM BORETTINNSKUDD	-18 518 904

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	-70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-70

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	18 518 904
Pantelån	9 254 321
Påløpte avdrag	41 244
TOTALT	27 814 469

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	26 035 025
Tomt	103 000
TOTALT	26 138 025



Annem informasjon om borettslaget

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1133591. 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. 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Større vedlikehold og rehabilitering

2018 - 2018 Utskifting av vinduer og dører
2016 ventilasjon

Styret har besluttet å bytte ut ventilasjons aggregatene i alle leiligheter arbeidene vi bli igangsatt og avsluttes januar / februar 2016



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Nina Sæther

sitter allerede i styret, ønsker gjenvalg

Valg av 1 Varamedlem Velges for 1 år

Erik Øverås Bjørnstad

Har sittet i styret tidligere og vært vara nå i år. Ønsker gjenvalg



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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