



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 937 503
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: RINGGATA 15 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

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: Merete Olsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2023

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, 25.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 617 252	2 186 922
Sum inntekter		2 617 252	2 186 922
Kostnader			
Lønnskostnad		147 658	75 327
Annen driftskostnad		1 181 546	2 008 114
Sum kostnader		1 329 204	2 083 441
Driftsresultat		1 288 048	103 481
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 646	3 359
Sum finansinntekter		10 646	3 359
Annen finanskostnad		225 238	162 693
Sum finanskostnader		225 238	162 693
Netto finans		-214 592	-159 334
Ordinært resultat før skattekostnad		1 073 456	-55 853
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 073 456	-55 853
Årsresultat		1 073 456	-55 853
Totalresultat		1 073 456	-55 853
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 073 456	-55 853
Sum overføringer og disponeringer		1 073 456	-55 853



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		3 046 079	3 046 079
Sum varige driftsmidler		3 046 079	3 046 079
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 046 079	3 046 079
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		148 167	7 613
Sum fordringer		148 167	7 613
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 028 735	1 638 378
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 028 735	1 638 378
Sum omløpsmidler		2 176 902	1 645 991
SUM EIENDELER		5 222 980	4 692 070

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 000	4 000
Sum innskutt egenkapital		4 000	4 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 978 041	6 051 497
Sum opptjent egenkapital		-4 978 041	-6 051 497
Sum egenkapital		-4 974 041	-6 047 497
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 880 494	10 485 689
Øvrig langsiktig gjeld		136 000	136 000
Sum annen langsiktig gjeld		10 016 494	10 621 689
Sum langsiktig gjeld		10 016 494	10 621 689
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		74 721	65 505
Leverandørgjeld		48 793	6 244
Skyldige offentlige avgifter		847	98
Annen kortsiktig gjeld		56 166	46 031
Sum kortsiktig gjeld		180 528	117 878
Sum gjeld		10 197 022	10 739 567
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 222 980	4 692 070



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 435982

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 937 503
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: RINGGATA 15 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

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: Merete Olsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2023

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, 07.06.2023



Organisasjonsnr: 955 937 503
RINGGATA 15 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 617 252	2 186 922
Sum inntekter		2 617 252	2 186 922
Kostnader			
Lønnskostnad		147 658	75 327
Annen driftskostnad		1 181 546	2 008 114
Sum kostnader		1 329 204	2 083 441
Driftsresultat		1 288 048	103 481
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 646	3 359
Sum finansinntekter		10 646	3 359
Annen finanskostnad		225 238	162 693
Sum finanskostnader		225 238	162 693
Netto finans		-214 592	-159 334
Ordinært resultat før skattekostnad		1 073 456	-55 853
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 073 456	-55 853
Årsresultat		1 073 456	-55 853
Totalresultat		1 073 456	-55 853
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 073 456	-55 853
Sum overføringer og disponeringer		1 073 456	-55 853



Organisasjonsnr: 955 937 503
RINGGATA 15 BORETTSLAG

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		3 046 079	3 046 079
Sum varige driftsmidler		3 046 079	3 046 079

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		3 046 079	3 046 079
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		148 167	7 613
Sum fordringer		148 167	7 613

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 028 735	1 638 378
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 028 735	1 638 378

Sum omløpsmidler		2 176 902	1 645 991
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		5 222 980	4 692 070
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 000	4 000
Sum innskutt egenkapital		4 000	4 000

Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 978 041	6 051 497



Sum opptjent egenkapital	-4 978 041	-6 051 497
Sum egenkapital	-4 974 041	-6 047 497
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	9 880 494	10 485 689
Øvrig langsiktig gjeld	136 000	136 000
Sum annen langsiktig gjeld	10 016 494	10 621 689
Sum langsiktig gjeld	10 016 494	10 621 689
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	74 721	65 505
Leverandørgjeld	48 793	6 244
Skyldige offentlige avgifter	847	98
Annen kortsiktig gjeld	56 166	46 031
Sum kortsiktig gjeld	180 528	117 878
Sum gjeld	10 197 022	10 739 567
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 222 980	4 692 070



Organisasjonsnr: 955 937 503
RINGGATA 15 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

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

Ringgata 15 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 15. mai - 19. mai 2023

Selskapsnummer: 6560





Velkommen til årsmøte i Ringgata 15 Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 15. mai kl. 09:00 og lukker 19. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6560>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

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.

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Ringgata 15 Borettslag



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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Arild Johansen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Christin H. Eksund og Ole Christian Skogen 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
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 6560 Årsrapport til styrevernet.no 22.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000,-.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Arild Johansen

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jorunn Schønfeld
- Kjersti Thomassen

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Christin H Eksund
- Christine Abrahamsen
- Ole Christian Skogen



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Arild Kjell Johansen	Ringgata 15 F
Styremedlem	Jorunn Schönefeld	Ringgata 15 F
Styremedlem	Kjersti Thomassen	Ringgata 15 D
Varamedlem	Christine Abrahamsen	Ringgata 15 B
Varamedlem	Christin H. Eksund	Ringgata 15 C
Varamedlem	Ole Christian Skogen	Ivar Aasens Gate 41

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.

Generelle opplysninger om Ringgata 15 Borettslag

Borettslaget består av 42 andelsleiligheter.

Ringgata 15 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955937503, og ligger i ÅLESUND kommune

Gårds- og bruksnummer:
200 431

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.

Ringgata 15 Borettslag 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 E&Y AS avd. Ålesund.



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.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økning av felleskostnader fra 01.07.2022.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte renter.

Resultat

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

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.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 100 000,- til større ordinære drifts- og vedlikeholdsoppgaver.

Kommunale avgifter i ÅLESUND kommune

Kommunale avgifter for 2023 budsjettert med en indeksregulering 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 strømsøtten 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 Ringgata 15 Borettslag.

Lån

Ringgata 15 Borettslag har lån i Husbanken og Handelsbanken.

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 30 år.

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,10 %. Løpetiden er 20 år.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er justert opp 5 % fra 01.07.2023.

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.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Langelandsvegen 1, DaaeGården
6010 Ålesund

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Ringgata 15 Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ringgata 15 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Øvrig informasjon omfatter informasjon i borettslagets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den ellers viser seg å inneholde vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.



Building a better
working world

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Ålesund, 12. april 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor



RINGGATA 15 BORETTSLAG ORG.NR. 955 937 503, KUNDENR. 6560

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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 528 113	2 209 267	1 528 113	1 996 374
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 073 456	-55 853	791 940	1 075 925
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-605 195	-625 301	-635 000	-555 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	468 261	-681 154	156 940	520 925
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 996 374	1 528 113	1 685 053	2 517 299
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	2 176 902	1 645 991		
Kortsiktig gjeld	-180 528	-117 878		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 996 374	1 528 113		



RINGGATA 15 BORETTSLAG
ORG.NR. 955 937 503, KUNDENR. 6560

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 614 152	2 186 916	2 422 000	2 777 000
Andre inntekter	3	3 100	6	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 617 252	2 186 922	2 422 000	2 777 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-72 658	-15 327	-8 460	-10 575
Styrehonorar	5	-75 000	-60 000	-60 000	-75 000
Revisjonshonorar	6	-9 989	-9 236	-9 500	-10 500
Forretningsførerhonorar		-118 415	-115 143	-117 500	-121 500
Konsulenthonorar	7	-990	-190 300	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-60 897	-789 856	-300 000	-100 000
Forsikringer		-86 838	-80 005	-83 000	-104 000
Kommunale avgifter	9	-437 100	-397 167	-484 800	-465 000
Energi/fyring		-57 852	-62 783	-50 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-255 114	-238 495	-244 500	-268 000
Andre driftskostnader	10	-154 351	-125 128	-124 800	-128 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 329 204	-2 083 441	-1 487 560	-1 337 575
DRIFTSRESULTAT		1 288 048	103 481	934 440	1 439 425
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	10 646	3 359	10 000	3 000
Finanskostnader	12	-225 238	-162 693	-152 500	-366 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-214 592	-159 334	-142 500	-363 500
ÅRSRESULTAT		1 073 456	-55 853	791 940	1 075 925
Overføringer:					
Udekket tap		0	-55 853		
Reduksjon udekket tap		1 073 456	0		



RINGGATA 15 BORETTSLAG
ORG.NR. 955 937 503, KUNDENR. 6560

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	3 018 809	3 018 809
Tomt	13	27 270	27 270
SUM ANLEGGSMIDLER		3 046 079	3 046 079
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		12 122	4 867
Forskuddsbetalte kostnader		136 045	2 746
Driftskonto OBOS-banken		747 818	665 165
Sparekonto OBOS-banken		1 026 151	719 067
Innestående i andre banker		254 766	254 146
SUM OMLØPSMIDLER		2 176 902	1 645 991
SUM EIENDELER		5 222 980	4 692 070

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 40 * 100		4 000	4 000
Udekket tap	14	-4 978 041	-6 051 497
SUM EGENKAPITAL		-4 974 041	-6 047 497

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	15	9 880 494	10 485 689
Borettsinnskudd	16	136 000	136 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 016 494	10 621 689

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		50 086	27 923
Leverandørgjeld		48 793	6 244
Skyldige offentlige avgifter	17	847	98
Påløpte renter		27 731	13 113
Påløpte avdrag		46 990	52 392
Annen kortsiktig gjeld	18	6 080	18 108
SUM KORTSIKTIG GJELD		180 528	117 878

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 222 980	4 692 070
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse	19	16 840 000	16 840 000
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 30.03.2023
Styret i Ringgata 15 Borettslag

Arild Kjell Johansen /s/

Jorunn Schönefeld /s/

Kjersti Thomassen /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.

SKATTETREKKSkonto

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Andel F.kostnader	2 320 320
Canal Digital	219 232
Leie hybel	57 500
Leie hybel	21 600
Leie hybel	15 120
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 633 772

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Leie hybel	-15 120
Felleskostnader	-4 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 614 152

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigeringer	2
Deponering ildsted	3 098
SUM ANDRE INNTEKTER	3 100

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-48 400
Påløpte feriepenger	-6 010
Arbeidsgiveravgift	-18 248
SUM PERSONALKOSTNADER	-72 658

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 75 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 989.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-990
SUM KONSULENTHONORAR	-990

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-27 618
Drift/vedlikehold VVS	-1 809
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-21 862
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 009
Kostnader leiligheter, lokaler	-1 599
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-60 897

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-105 382
Vann- og avløpsavgift	-239 201
Feieavgift	-6 900
Renovasjonsavgift	-85 617
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-437 100

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-2 950
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 819
Verktøy og redskaper	-10 310
Driftsmateriell	-9 240
Vaktmestertjenester	-70 415
Renhold ved firmaer	-39 225
Snørydding	-4 125
Andre fremmede tjenester	-880
Kontor- og datarekvisita	-2 884
Andre kontorkostnader	-1 320
Porto	-245
Drivstoff biler, maskiner osv.	-346
Kontingenter	-2 650
Bank- og kortgebyr	-2 943
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-154 351

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 325
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 084
Renter bank	620
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 617
SUM FINANSINTEKTER	10 646

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-184 176
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-41 062
SUM FINANSKOSTNADER	-225 238

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1953	3 018 809
SUM BYGNINGER	3 018 809

Tomten ble kjøpt i 1953 for kr 27 270.

Gnr.200/bnr.431

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**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2009	-4 840 000
Nedbetalt tidligere	1 274 627
Nedbetalt i år	184 083
	-3 381 290

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,10 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2015	-9 000 000
Nedbetalt tidligere	2 079 684
Nedbetalt i år	421 112
	-6 499 204

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-9 880 494
------------------------------------	-------------------

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1953	-136 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-136 000

NOTE: 17**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-847
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-847

**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-6 010
Gebyrer	-70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-6 080

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	136 000
Pantelån	9 880 494
	46 990
TOTALT	10 063 484

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

Bygninger	3 018 809
Tomt	27 270
TOTALT	3 046 079



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1120153. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020 - 2021	Skorsteinrehabilitering	
2017 - 2017	Ytterdører mot syd, branndører i gangene	Utført av H.I.Bygg Skiftet ytterdørene mot syd og satt inn nye branndører i gangene. Kostnad kr 489.206
2014 - 2015	Nye vinduer,ytter- og balkongdører	Kostnad 2014 kr 80.331 Kostnad 2015 kr 6.875.011 Utført av H.I.Bygg AS
2006 - 2007	Renovert bad.	Renovert 36 av 40 bad. Skiftet gulvsluker og vannledning Utført av: Bygningsmessig arbeid: Jørgen Valde AS Rørleggerarbeid: Bravida AS EI-arbeid: Zenit Elektro AS
2006 - 2007	Avløpsledning	Bokført kostnad 2006: kr 1.067.537 Bokført kostnad 2007: kr 3.199.066
2000 - 2000	Utskifting sikringsskap	Fornyning og modernisering av alle sikringsskap. Utført av: Webjørn Svendsen AS
2000 - 2000	Skiftet stigeledninger	Skiftet stigeledning for kaldtvann til alle leiligheter. Utført av: Bravida AS
1995 - 1995	Isolering og ny fasadekledning	Utlekking, isolering og ny fasadekledning på alle fasadevegger. Fjerning av gamle balkonger. Oppsetting av nye større balkonger i alle leiligheter.
1990 - 1990	Utskifting utvendig takkledning	Ny kledning av lakkerte korrugerte stålplater
1978 - 1978	Utskifting av vinduer	



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 15.05.23 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 19.05.23

Selskapsnummer: 6560 **Selskapsnavn:** Ringgata 15 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Arild Johansen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Christin H. Eksund og Ole Christian Skogen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



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 kr 80 000,-.

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Arild Johansen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Jorunn Schønefeld
 Kjersti Thomassen

Varamedlem (kun 3 skal velges)

- Christin H Eksund
 Christine Abrahamsen
 Ole Christian Skogen

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
E-post: oef@obos.no

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