



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 854 094
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: RINGEDAMMEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Follo BBL
Idrettsveien 9
1400 SKI

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

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: Gaute Authen Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 05.10.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	347 952	347 616
Sum inntekter		347 952	347 616
Kostnader			
Lønnskostnad	2	7 987	7 987
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7	183 618	234 915
Sum kostnader		191 604	242 903
Driftsresultat		156 348	104 713
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 918	1 488
Sum finansinntekter		2 918	1 488
Annen rentekostnad		11 258	13 281
Sum finanskostnader		11 258	13 281
Netto finans		8 340	11 793
Ordinært resultat før skattekostnad		148 007	92 921
Ordinært resultat etter skattekostnad		148 007	92 921
Årsresultat		148 008	92 920
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		0	92 920
Sum overføringer og disponeringer		0	92 920



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8	383 042	383 042
Sum varige driftsmidler		383 042	383 042
Sum anleggsmidler		383 042	383 042
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		16 327	7 140
Andre fordringer		36 007	32 735
Sum fordringer		52 334	39 875
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		359 951	414 946
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		359 951	414 946
Sum omløpsmidler		412 285	454 821
SUM EIENDELER		795 327	837 863
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		1 000	1 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		385 050	237 042
Sum opptjent egenkapital		384 050	236 042

**Balanse**

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Sum egenkapital	12	385 050	237 042
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	287 215	400 135
Øvrig langsiktig gjeld		67 000	67 000
Sum annen langsiktig gjeld		354 215	467 135
Sum langsiktig gjeld		354 215	467 135
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		36 007	126 485
Annen kortsiktig gjeld	10	20 055	7 201
Sum kortsiktig gjeld		56 062	133 686
Sum gjeld		410 277	600 821
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		795 327	837 863
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	11	354 215	467 135



Årsregnskap 2019 Ringedammen Borettslag

Disponible midler

	Regnskap 2019	Regnskap 2018
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	321 135	338 576
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	148 008	92 920
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-112 920	-110 362
B. Årets endring disponible midler	35 088	-17 442
C. Disponible midler	356 223	321 135
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	412 285	454 821
Kortsiktig gjeld	-56 062	-133 686
C. Disponible midler	356 223	321 135

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.



Resultatregnskap 2019 Ringedammen Borettslag

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
INNETKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	347 952	347 616	348 000	347 000
Sum leieinntekt		347 952	347 616	348 000	347 000
Annen inntekt					
Sum inntekt		347 952	347 616	348 000	347 000
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	987	987	1 000	1 000
Styrehonorar	2	7 000	7 000	7 000	7 000
Driftskostnad					
Kostnad eiendom/lokale		0	4 444	0	0
Kommunale avgifter/renovasjon	3	72 060	69 367	79 000	79 000
Reparasjon og vedlikehold	4	35 238	93 750	80 000	70 000
Revisjonshonorar	5	4 002	3 895	4 000	4 000
Forretningsførerhonorar		29 310	28 458	29 000	30 000
Andre honorar	6	6 319	553	0	1 000
Kontorkostnad		192	324	0	0
Kontingent og gaver		2 400	2 400	2 000	2 000
Forsikring		33 083	30 664	33 000	36 000
Andre kostnader	7	1 014	1 060	3 000	3 000
Sum kostnad		191 604	242 903	238 000	233 000
Driftsresultat		156 348	104 713	110 000	114 000
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		2 918	1 488	1 000	1 000
Rentekostnad		11 258	13 281	10 000	8 000
Netto finansposter		8 340	11 793	9 000	7 000
Årsresultat		148 008	92 920	101 000	107 000
Overført til/fra annen egenkapital		0	92 920	0	0
SUM OVERFØRINGER		0	92 920	0	0



Balanse 2019 Ringedammen Borettslag

	Note	2019	2018
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	8	31 842	31 842
Bygninger	8	351 200	351 200
Sum anleggsmidler		383 042	383 042
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		16 327	7 140
Forskuddsbetalte kostnader		36 007	32 735
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		359 951	414 946
Sum omløpsmidler		412 285	454 821
SUM EIENDELER		795 327	837 863



Balanse 2019 Ringedammen Borettslag

	Note	2019	2018
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		1 000	1 000
Sum innskutt egenkapital		1 000	1 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		236 042	236 042
Årets resultat		148 008	0
Sum opptjent egenkapital		384 050	236 042
Sum egenkapital	12	385 050	237 042
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	287 215	400 135
Borettsinnskudd		67 000	67 000
Sum langsiktig gjeld		354 215	467 135
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		3 676	0
Leverandørgjeld		36 007	126 485
Påløpne renter		52	61
Annen kortsiktig gjeld	10	16 327	7 140
Sum kortsiktig gjeld		56 062	133 686
Sum gjeld		410 277	600 821
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		795 327	837 863
Pantstillelser	11	354 215	467 135

Sted: _____

Dato: _____

Gaute Authen Hansen
Styreleder

Irene Udahl
Styremedlem

Daniel Svensson
Styremedlem



Noter årsregnskap 2019 Ringedammen Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Leieinntekter bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.



Noter årsregnskap 2019 Ringedammen Borettslag

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2019	2018
3600 Innkrevde felleskostn. drift	224 928	224 928
3650 Innkrevde felleskostn. renter	9 840	12 288
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	113 184	110 400
Sum	347 952	347 616

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2019	2018
5400 Arbeidsgiveravgift	987	987
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	7 000	7 000
Sum	7 987	7 987

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Selskapet er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Kommunale avgifter

	2019	2018
6329 Kommunale avgifter	72 060	69 367
Sum	72 060	69 367

Note 4 - Reparasjoner og vedlikehold

	2019	2018
6601 Vedlikehold bygg	0	93 750
6617 Vedlikehold brannvernustyr	5 300	0
6641 Malerarbeider	6 813	0
6648 Vedlikehold dører og porter	23 125	0
Sum	35 238	93 750

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

Note 5 - Revisjonshonorar

	2019	2018
6700 Revisjonshonorar	4 002	3 895
Sum	4 002	3 895

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.



Noter årsregnskap 2019 Ringedammen Borettslag

Note 6 - Andre honorar

	2019	2018
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	381	553
6720 Juridisk honorar	5 938	0
Sum	6 319	553

Konto 6720 gjelder faktura for honorar for juridisk bistand.

Note 7 - Andre kostnader

	2019	2018
7770 Betalingskostnader	929	921
7772 Omkostninger inkasso	0	65
7773 Omkostninger innkreving	85	75
Sum	1 014	1 060

Note 8 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	351 200	31 842
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	351 200	31 842
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	351 200	31 842
Anskaffelsesår :	1950	1950
Antatt levetid i år :		

Borettslaget eier tomten. Tomten, g.nr 86, b.nr 476, 478, 479, 492 og 493, har en verdi på kr 31 842,-.



Noter årsregnskap 2019 Ringedammen Borettslag

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12128901181	16411190041
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2014	2012
Rentesats:	3.3 %	3.3 %
Beregnet innfridd:	30.09.2024	30.06.2020
Opprinnelig lånebeløp:	500 000	760 000
Lånesaldo 01.01:	303 805	96 330
Avdrag i perioden:	49 174	63 745
Lånesaldo 31.12:	254 630	32 585

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12128901181	4	32 279	129 116
	4	31 378	125 512
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16411190041	4	4 131	16 524
	4	4 015	16 060

Note 10 - Annen kortsiktig gjeld

	2019	2018
2985 Mellomregning BBL Finans	16 327	7 140
Sum	16 327	7 140

Note 11 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2019
Bokført langsiktig gjeld	287 215
Innskuddskapital	67 000
Boligselskapets pantsikrede gjeld	354 215
Bokført verdi av pantsatt eiendom	383 042

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant.

Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.



Noter årsregnskap 2019 Ringedammen Borettslag

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	1 000	0	1 000
Sum innskutt egenkapital	1 000	0	1 000
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	236 042	148 008	384 050
Sum opptjent egenkapital	236 042	148 008	384 050
Sum egenkapital	237 042	148 008	385 050



Resultat og balanse med noter for Ringedammen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Ringedammen Borettslag

Styreleder	Gaute Authen Hansen (sign.)	09.03.2020
Styremedlem	Irene Udahl (sign.)	09.03.2020
Styremedlem	Daniel Svensson (sign.)	05.03.2020



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 04063
Fax +47 22 60 96 01
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Ringedammen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert borettslaget Ringedammen Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 148 008. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2019, 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 plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 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, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Slavanger	Ålesund



Revisors beretning - 2019
Ringedammen Borettslag

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.

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

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll 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 regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning 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 modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

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 oversiktig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 11. mars 2020

KPMG AS

Vegard Tangerud
Statsautorisert revisor