



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 219 081
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: RYGGEVEGEN 32/36/38 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Varnaveien 34
1523 MOSS

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Ole-Thomas Moe
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.02.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 09.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		877 536	694 656
Sum inntekter		877 536	694 656
Kostnader			
Lønnskostnad		39 935	39 935
Annen driftskostnad		441 636	344 786
Sum kostnader		618 398	384 721
Driftsresultat		259 138	309 935
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 995	3 700
Sum finansinntekter		15 995	3 700
Annen rentekostnad		181 300	108 856
Sum finanskostnader		181 300	108 856
Netto finans		-160 725	-100 750
Ordinært resultat før skattekostnad		230 660	204 779
Ordinært resultat etter skattekostnad		230 660	204 779
Årsresultat		98 413	209 185
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		98 413	209 185
Sum overføringer og disponeringer		98 413	209 185



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,4	1 224 935	1 224 935
Sum varige driftsmidler		1 224 935	1 224 935
Sum anleggsmidler		1 224 935	1 224 935
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		-135	0
Andre fordringer		159 271	50 800
Sum fordringer		159 136	50 800
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		571 093	690 075
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		571 093	690 075
Sum omløpsmidler		730 229	740 875
SUM EIENDELER		1 955 164	1 965 810
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		1 800	1 800
Sum innskutt egenkapital		1 800	1 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 458 170	-1 556 583



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum opptjent egenkapital		-1 458 170	-1 556 583
Sum egenkapital	2	-1 456 371	-1 554 783
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	3 302 052	3 420 267
Øvrig langsiktig gjeld	3	19 800	19 800
Sum annen langsiktig gjeld		3 321 852	3 440 067
Sum langsiktig gjeld		3 321 852	3 440 067
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		89 683	80 526
Sum kortsiktig gjeld		89 683	80 526
Sum gjeld		3 411 535	3 520 593
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 955 164	1 965 810
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		3 321 852	3 440 067



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 389885

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 219 081
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: RYGGEVEGEN 32/36/38 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Varnaveien 34
1523 MOSS

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Ole-Thomas Moe
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.02.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 28.05.2024



Organisasjonsnr: 947 219 081
RYGGEVEGEN 32/36/38 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		877 536	694 656
Sum inntekter		877 536	694 656
Kostnader			
Lønnskostnad		39 935	39 935
Annen driftskostnad		441 636	344 786
Sum kostnader		618 398	384 721
Driftsresultat		259 138	309 935
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 995	3 700
Sum finansinntekter		15 995	3 700
Annen rentekostnad		181 300	108 856
Sum finanskostnader		181 300	108 856
Netto finans		-160 725	-100 750
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		230 660	204 779
Årsresultat		98 413	209 185
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		98 413	209 185
Sum overføringer og disponeringer		98 413	209 185



Organisasjonsnr: 947 219 081
RYGGEVEGEN 32/36/38 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,4	1 224 935	1 224 935
Sum varige driftsmidler		1 224 935	1 224 935
Sum anleggsmidler		1 224 935	1 224 935
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		-135	0
Andre fordringer		159 271	50 800
Sum fordringer		159 136	50 800
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		571 093	690 075
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		571 093	690 075
Sum omløpsmidler		730 229	740 875
SUM EIENDELER		1 955 164	1 965 810
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		1 800	1 800
Sum innskutt egenkapital		1 800	1 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 458 170	-1 556 583
Sum opptjent egenkapital		-1 458 170	-1 556 583
Sum egenkapital	2	-1 456 371	-1 554 783
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	3 302 052	3 420 267



Øvrig langsiktig gjeld	3	19 800	19 800
Sum annen langsiktig gjeld		3 321 852	3 440 067
Sum langsiktig gjeld		3 321 852	3 440 067
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		89 683	80 526
Sum kortsiktig gjeld		89 683	80 526
Sum gjeld		3 411 535	3 520 593
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 955 164	1 965 810
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		3 321 852	3 440 067



Organisasjonsnr: 947 219 081
RYGGEVEGEN 32/36/38 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



RESULTATREGNSKAP 2023 Ryggeveien 32/36/38 Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKTER					
Felleskostnader		784 872	694 656	784 890	820 210
Andre driftsinntekter		92 664	0	92 664	99 360
SUM INNTEKTER		877 536	694 656	877 554	919 570
KOSTNADER					
Styrehonorar		35 000	35 000	35 000	35 000
Arbeidsgiveravgift		4 935	4 935	4 935	4 935
Strøm		15 547	16 333	17 000	17 000
Vedlikehold bygg		4 499	15 249	30 000	30 000
Vedlikehold VVS		0	0	5 000	5 000
Vedlikehold elektro		0	199	10 000	10 000
Vedlikehold utvendig anlegg		129 107	36 012	30 000	30 000
Revisjonshonorar	0	9 000	10 000	10 500	10 500
Forretningsførerhonorar		45 822	43 638	45 821	48 112
Andre konsulenttjenester		40 828	0	0	0
Årsavgift TV		95 999	0	92 664	99 360
Kontingent boligbyggelag		5 400	5 400	5 400	5 400
Forsikringer		51 458	42 970	51 600	62 780
Kommunale avgifter		175 164	168 823	192 000	206 600
Andre driftskostnader		5 639	6 162	10 000	10 000
SUM KOSTNADER		618 398	384 721	539 920	574 687
DRIFTSRESULTAT		259 138	309 935	337 634	344 883
FINANSINNEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		15 995	3 700	100	12 000
Rentekostnader		181 300	108 856	175 000	219 250
Utbytte Gjensidige		4 580	4 406	0	0
RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.		-160 725	-100 750	-174 900	-207 250
ÅRSRESULTAT		98 413	209 185	162 734	137 633
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		98 413	209 185	162 734	137 633
SUM OVERFØRINGER		98 413	209 185	162 734	137 633



BALANSE 2023 Ryggeveien 32/36/38 Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomt	1	478 535	478 535
Bygninger	4	746 400	746 400
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		1 224 935	1 224 935
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Restanse felleskostnader		-135	0
Andre fordringer		159 271	50 800
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		571 093	690 075
SUM OMLØPSMIDLER		730 229	740 875
SUM EIENDELER		1 955 164	1 965 810



BALANSE 2023 Ryggeveien 32/36/38 Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		1 800	1 800
Annen egenkapital		-1 556 583	-1 556 583
Årets resultat		98 413	0
SUM EGENKAPITAL	2	-1 456 371	-1 554 783
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	5	3 302 052	3 420 267
Borettsinnskudd	3	19 800	19 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 321 852	3 440 067
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		89 683	80 526
SUM KORTSIKTIG GJELD		89 683	80 526
SUM GJELD		3 411 535	3 520 593
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 955 164	1 965 810
Pantestillelser		3 321 852	3 440 067

Moss 31.12.23

Vansjø Boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Gentian Kavaja
Styreleder

Tor Askerød
Styremedlem

Lene Louise Torvik
Styremedlem



NOTER ÅRSOPPGJØR 2023 Ryggeveien 32/36/38 Borettslag

Regnskapsprinsipper

Informasjon om årsregnskapet.

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapskikk.

Klassifisering

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Eiendommen/tomten er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap.

I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsmelding for borettslag av 30. Juni 2005" krav om noe tilleggsinformasjon i tillegg til kravene i regnskapsloven.

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler IB	660 349	591 552
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	98 413	209 185
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-118 215	-140 389
B. Årets endring disponible midler	-19 802	68 796
C. Disponible midler UB	640 546	660 349

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte.

I regnskapet 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 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.

Noter



NOTER ÅRSOPPGJØR 2023 Ryggeveien 32/36/38 Borettslag

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Tomt

Kostpris 2012	493 548
Kostpris solgt 120 kvm areal 2015	15 013
Bokført verdi 31.12	478 535

Note 2 - Egenkapital negativ

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.

Note 3 - Borettsinnskudd

	2023	2022
2250 BORETT SINNSKUDD	19 800	19 800
Sum	-19 800	-19 800

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 4 - Bygninger

Kostpris 1954	458 580
Rehabilitering 1996	287 820
Bokført verdi pr. 31.12	746 400

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Jfr vedlikehold.

Noter



NOTER ÅRSOPPGJØR 2023 Ryggeveien 32/36/38 Borettslag

Note 5 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea Bank Abp, filial i Norge
Lånenummer:	61188256413
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	6.20 %
Beregnet innfridd:	28.09.2040
Opprinnelig lånebeløp:	3 755 000
Lånesaldo 01.01:	3 420 267
Avdrag i perioden:	118 215
Lånesaldo 31.12:	3 302 052

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 61188256413	6	188 116	1 128 696
	5	182 613	913 065
	1	182 611	182 611
	6	179 613	1 077 678

Bokført verdi av eiendommen er stilt som sikkerhet for pantesikret gjeld.



Resultat og balanse med noter for Ryggeveien 32/36/38 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Ryggeveien 32/36/38 Borettslag

Styreleder	Gentian Kavaja (sign.)	31.01.2024
Styremedlem	Lene Louise Torvik (sign.)	31.01.2024
Styremedlem	Tor Askerød (sign.)	30.01.2024



Til generalforsamlingen i Ryggeveien 32/36/38 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ryggeveien 32/36/38 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Sarpsborg, 1. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Hansen, Jon Audun Feldt	BANKID	2024-02-01 14:00

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.