



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 926 325 159
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: RANVIKVEIEN 63 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Boligbyggelaget Usbl
Rådhusgata 24
3211 SANDEFJORD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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 Petter Tholfsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 21.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		11 000	
Sum inntekter		11 000	
Kostnader			
Lønnskostnad	2	0	
Annen driftskostnad	2	54 895	
Sum kostnader		54 895	0
Driftsresultat		-43 895	0
Annen rentekostnad		204 037	
Sum finanskostnader		204 037	
Netto finans		-204 037	
Ordinært resultat før skattekostnad		-247 932	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		-247 932	0
Årsresultat		-247 932	0
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		-943 000	
Overføringer til/fra annen egenkapital		695 068	
Sum overføringer og disponeringer		-247 932	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	15 500 000	
Sum varige driftsmidler		15 500 000	
Sum anleggsmidler		15 500 000	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		8 000	
Sum fordringer		8 000	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		70 872	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		70 872	
Sum omløpsmidler		78 872	0
SUM EIENDELER		15 578 872	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	4	65 000	
Sum innskutt egenkapital		65 000	
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	2 270	
Sum opptjent egenkapital		2 270	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum egenkapital		67 270	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		15 511 602	
Sum annen langsiktig gjeld		15 511 602	
Sum langsiktig gjeld		15 511 602	0
Sum gjeld		15 511 602	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 578 872	0
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	5	0	



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 852826

Enheten

Organisasjonsnummer: 926 325 159
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: RANVIKVEIEN 63 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Nansetgata 30
3256 LARVIK

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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 Petter Tholfsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 13.08.2022



Organisasjonsnr: 926 325 159
RANVIKVEIEN 63 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		11 000	
Sum inntekter		11 000	
Kostnader			
Lønnskostnad	2	0	
Annen driftskostnad	2	54 895	
Sum kostnader		54 895	0
Driftsresultat		-43 895	0
Annen rentekostnad		204 037	
Sum finanskostnader		204 037	
Netto finans		-204 037	
Ordinært resultat før skattekostnad		-247 932	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		-247 932	0
Årsresultat		-247 932	0
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		-943 000	
Overføringer til/fra annen egenkapital		695 068	
Sum overføringer og disponeringer		-247 932	



Organisasjonsnr: 926 325 159
RANVIKVEIEN 63 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 3
Sum varige driftsmidler

15 500 000
15 500 000

Sum anleggsmidler

15 500 000

0

Omløpsmidler
Varer

Fordringer
Andre fordringer
Sum fordringer

8 000
8 000

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende

70 872
70 872

Sum omløpsmidler

78 872

0

SUM EIENDELER

15 578 872

0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Andelskapital 4
Sum innskutt egenkapital

65 000
65 000

Opptjent egenkapital
Annen egenkapital 4
Sum opptjent egenkapital

2 270
2 270

Sum egenkapital

67 270

0

Gjeld
Langsiktig gjeld
Annen langsiktig gjeld
Øvrig langsiktig gjeld
Sum annen langsiktig gjeld

15 511 602
15 511 602



Sum langsiktig gjeld		15 511 602	0
Sum gjeld		15 511 602	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 578 872	0
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	5	0	



Organisasjonsnr: 926 325 159
RANVIKVEIEN 63 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk. Årsregnskapet for 2021 baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap. I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsberetning av borettslag av 30. juni 2005" krav om noe informasjon i tillegg til kravene i regnskapsloven. Klassifisering og vurdering av balanseposter Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn. Eiendom og tomt vurderes til anskaffelseskost, med tillegg for eventuelle påkostninger. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Spesifikasjon av egenkapitalen Egenkapitalen vil være forskjellen mellom eiendeler og gjeld. Denne spesifiseres på henholdsvis innskutt og opptjent egenkapital. Innskutt egenkapital i borettslag er andelskapital/overskurs, mens resten, uavhengig av fortegn, vil være å henføre til opptjent egenkapital Fordringer Kundefordringer og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringer. Bankinnskudd, kontanter og lignende Bankinnskudd, kontanter ol. inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse. Kostnader Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt. IN-ordning IN er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Dette prinsippet innebærer at ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader. Det innbetalte beløpet føres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets balanse. Andelseierne vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokumentet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet. Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetaling av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan. Disse innbetalingene nedkvikteres i takt med nedbetalingsplanen.

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note

2

Spesifisering av resultatregnskapet



Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

Note

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

<u>Tilgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	15500000.00	
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	15500000.00	

Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>



RANVIKVEIEN 63 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.

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

Nedenfor følger oppstillingen over borettslagets disponible midler:

Disponible midler pr. 1.1.21	-
Endring i disponible midler ved fusjon	(692 798)
Årets resultat iht. regnskap	(247 932)
Mottatt konsernbidrag	943 000
Tilbakeføring av vedlikeholdsavsetning	-
Fradrag for gjennomført vedlikehold som er ført mot vedlikeholdsavsetning	-
Tilbakeføring av eventuell nedskrivning og reversering av nedskrivning	-
Tilbakeføring av resultatført gevinst/tap v/salg av anleggsmidler	-
Tillegg for salgssum ved salg av anleggsmidler	-
Fradrag for kjøpesum ved kjøp av anleggsmidler	-
Tillegg for nye langsiktige lån	-
Fradrag for avdrag på langsiktig lån	-
Andre poster som påvirker disponible midler (økning øremerkede bankinnskudd)	-
Innskudd egenkapital	65 000
Sum årets endring disponible midler	67 270
Disponible midler pr. 31.12.21	67 270
Omløpsmidler	67 270
Kortsiktig gjeld	-
Disponible midler	67 270

Larvik, 22. juni 2022



RANVIKVEIEN 63 BORETTSLAG

Noter til regnskapet 2021

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk. Årsregnskapet for 2021 baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap. I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsberetning av borettslag av 30. juni 2005" krav om noe informasjon i tillegg til kravene i regnskapsloven.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Eiendom og tomt vurderes til anskaffelseskost, med tillegg for eventuelle påkostninger.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Spesifikasjon av egenkapitalen

Egenkapitalen vil være forskjellen mellom eiendeler og gjeld. Denne spesifiseres på henholdsvis innskutt og opptjent egenkapital. Innskutt egenkapital i borettslag er andelskapital/overskurs, mens resten, uavhengig av fortegn, vil være å henføre til opptjent egenkapital

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringer.

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter ol. inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

IN-ordning

IN er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Dette prinsippet innebærer at ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapital kostnader. Det innbetalte beløpet føres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets balanse. Andelseierne vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokumentet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetaling av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan. Disse innbetalingene nedkvitteres i takt med nedbetalingsplanen.



RANVIKVEIEN 63 BORETTSLAG

Noter til regnskapet 2021

Note 2 Antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm

Selskapet har ingen ansatte.

	2021	2020
Lønn til ansatt	0	0
Styrehonorar	0	0
Arb.g.avg.	0	0
Andre personalkostnader	0	0
Sum	0	0

Godtgjørelse til ledende personer	Lønn
Styrets leder	0

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

Revisor og forretningsfører

Kostnader til revisjon i år 2021 utgjør totalt kr. 5.489,- hvorav kr. 5.489,- gjelder revisjon og kr. 0,- gjelder andre tjenester. Alle tall er inkl. mva.

Kostnader til forretningsfører utgjør kr. 0,-.

Note 3 Bygninger inkl. tomt

Anskaffet år: 2021

Kostpris eiendom	-
Kostpris tomt	15 500 000
Bokført verdi pr. 31.12.21	15 500 000

Note 4 Egenkapital

	Andelskapital	Annen egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Andelskapital v/stiftelse	65 000	-		65 000
Egenkapital v/fusjon		-692 798		-692 798
Mottatt konsernbidrag		943 000		943 000
Årets resultat		-247 932		-247 932
Egenkapital 31.12.21	65 000	2 270	-	67 270



RANVIKVEIEN 63 BORETTSLAG

Noter til regnskapet 2021

Note 5 Fordringer og gjeld / pantstillelser og garantier

Fordringer og gjeld:

	2021
Fordringer med forfall senere enn ett år	0
Langsiktig gjeld med forfall etter 5 år	0

Pantstillelser og lignende

Inter Eiendom Sandefjord AS har pant i borettslagets eiendom vedr. gjeld til Sparebanken Sør. Pantet er pålydende MNOK 57 og totalbevilgning er MNOK 55,225.



**Revisjonsfirmaet
Schumacher & Hammer AS**
Medlem av Den norske Revisorforening
Org. nr 988 520 292

Trond Schumacher
Statsautorisert revisor
Vidar Hammer
Statsautorisert revisor

Til generalforsamlingen i Ranvikveien 63 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Ranvikveien 63 Borettslag sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 247932. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjetallene 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 utilsiktede feil.

Postadresse:
Torsvang 3
3271 Larvik

Kontoradresse:
Torsvang 3
3271 Larvik

Telefon: 33 18 72 90
post@revisorfirmaet.no



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 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>

Larvik, 29.06.2022
Revisjonsfirmaet Schumacher & Hammer AS

Trond Schumacher
statsautorisert revisor