



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	959 286 256
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	RANHEIMSHØGDA BORETTSLAG
Forretningsadresse:	c/o /Boligbyggelaget TOBB Krambugata 7 7011 TRONDHEIM

### 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:	Steinar Vinje
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	13.04.2023

### 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, 07.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	6 303 261	9 953 325
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 303 261</b>	<b>9 953 325</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2,3	-171 150	-171 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	-89 321	-89 321
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,10,1 1	-3 224 728	-3 271 303
<b>Sum kostnader</b>		<b>-3 485 199</b>	<b>-3 531 773</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 818 062</b>	<b>6 421 552</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>37 287</b>	<b>2 939</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-1 449 377</b>	<b>-1 404 114</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 412 090</b>	<b>-1 401 175</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 405 972</b>	<b>5 020 377</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>9 788 460</b>	<b>13 485 099</b>
<b>Årsresultat</b>	12,15	<b>1 405 972</b>	<b>5 020 377</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 405 972	5 020 377
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 405 972</b>	<b>5 020 377</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,17	37 876 727	37 966 049
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>37 876 727</b>	<b>37 966 049</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>37 876 728</b>	<b>37 966 049</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	13	388 921	112 625
Andre fordringer	13	97 680	75 317
<b>Sum fordringer</b>		<b>486 601</b>	<b>187 942</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	1 708 660	1 930 391
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 195 261</b>	<b>2 118 333</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 195 261</b>	<b>2 118 333</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>40 071 989</b>	<b>40 084 382</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	15	-25 928 927	-27 334 899
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-25 928 927</b>	<b>-27 334 899</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-25 928 927</b>	<b>-27 334 899</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Andre avsetninger for forpliktelser	12,16	206 524	206 524
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>206 524</b>	<b>206 524</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	17,18	52 805 757	54 319 375
Øvrig langsiktig gjeld	17,19	12 384 000	12 384 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>65 189 757</b>	<b>66 703 375</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>65 189 757</b>	<b>66 703 375</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		639 185	425 028
Skyldige offentlige avgifter		-1	-1
Annen kortsiktig gjeld		-34 549	84 355
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>604 635</b>	<b>509 383</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>66 000 915</b>	<b>67 419 281</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>40 071 989</b>	<b>40 084 382</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	17	65 189 757	66 703 375



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 413528

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 959 286 256  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: RANHEIMSHØGDA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o /Boligbyggelaget TOBB  
Krambugata 7  
7011 TRONDHEIM

**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: Steinar Vinje  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.04.2023

**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, 31.05.2023



Organisasjonsnr: 959 286 256  
RANHEIMSHØGDA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	6 303 261	9 953 325
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 303 261</b>	<b>9 953 325</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2,3	-171 150	-171 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	-89 321	-89 321
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	-3 224 728	-3 271 303
<b>Sum kostnader</b>		<b>-3 485 199</b>	<b>-3 531 773</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 818 062</b>	<b>6 421 552</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>37 287</b>	<b>2 939</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-1 449 377</b>	<b>-1 404 114</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 412 090</b>	<b>-1 401 175</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 405 972</b>	<b>5 020 377</b>
<b>Årsresultat</b>	12,15	<b>1 405 972</b>	<b>5 020 377</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 405 972	5 020 377
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 405 972</b>	<b>5 020 377</b>



Organisasjonsnr: 959 286 256  
RANHEIMSHØGDA BORETTSLAG

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2022** **2021**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 4,17 37 876 727 37 966 049  
Sum varige driftsmidler 37 876 727 37 966 049

Sum anleggsmidler 37 876 728 37 966 049

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer 13 388 921 112 625  
Andre fordringer 13 97 680 75 317  
Sum fordringer 486 601 187 942

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 14 1 708 660 1 930 391  
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 2 195 261 2 118 333

Sum omløpsmidler 2 195 261 2 118 333

SUM EIENDELER 40 071 989 40 084 382

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 15 -25 928 927 -27 334 899  
Sum opptjent egenkapital -25 928 927 -27 334 899

Sum egenkapital -25 928 927 -27 334 899

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Andre avsetninger for forpliktelse 12,16 206 524 206 524  
Sum avsetninger for forpliktelse 206 524 206 524



<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	17,18	52 805 757	54 319 375
Øvrig langsiktig gjeld	17,19	12 384 000	12 384 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>65 189 757</b>	<b>66 703 375</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>65 189 757</b>	<b>66 703 375</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		639 185	425 028
Skyldige offentlige avgifter		-1	-1
Annen kortsiktig gjeld		-34 549	84 355
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>604 635</b>	<b>509 383</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>66 000 915</b>	<b>67 419 281</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>40 071 989</b>	<b>40 084 382</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	17	65 189 757	66 703 375



Organisasjonsnr: 959 286 256  
RANHEIMSHØGDA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

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>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>	



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**



## Ranheimshøgda Borettslag - Resultatregnskap 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>Driftsinntekter</b>					
Felleskostnader		5 852 736	5 685 120	5 878 093	6 145 750
Tillegg elektroniske fellesavtaler		405 216	345 600	405 216	438 200
Andre driftsinntekter	1	45 309	3 922 605	48 511	25 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>6 303 261</b>	<b>9 953 325</b>	<b>6 331 820</b>	<b>6 608 950</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Personalkostnader	2	-21 150	-21 150	-21 150	-21 150
Styreonorar	3	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Avskrivninger	4	-89 321	-89 321	-89 321	-89 321
Forretningsførerhonorar		-141 197	-136 286	-141 200	-146 278
Eksterne honorar	5	-24 594	-133 539	-87 600	-12 601
Drifts- og serviceavtaler	6	-690 901	-745 643	-800 050	-163 000
Løpende vedlikehold	7	-135 483	-110 966	-180 000	-744 300
Periodisk vedlikehold	8	-397 820	-381 236	-309 600	0
Elektroniske fellesavtaler		-402 052	-357 699	-405 216	-438 200
Forsikring	9	-347 960	-337 526	-346 504	-381 700
Kommunale tjenester og renovasjon		-443 421	-437 434	-468 300	-487 000
Eiendomsavgifter		-531 619	-509 975	-525 300	-552 900
Energi, felles	10	-73 855	-73 946	-55 000	-60 000
Andre driftsutgifter	11	-35 826	-47 053	-48 000	-46 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-3 485 199</b>	<b>-3 531 773</b>	<b>-3 627 241</b>	<b>-3 292 450</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 818 062</b>	<b>6 421 552</b>	<b>2 704 579</b>	<b>3 316 500</b>
<b>Finansinntekter og kostnader</b>					
Finansinntekter		37 287	2 939	12 000	12 000
Finanskostnader		-1 449 377	-1 404 114	-1 148 000	-1 623 286
<b>Netto finansposter</b>		<b>-1 412 090</b>	<b>-1 401 175</b>	<b>-1 136 000</b>	<b>-1 611 286</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 405 972</b>	<b>5 020 377</b>	<b>1 568 579</b>	<b>1 705 214</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>12, 15</b>	<b>1 405 972</b>	<b>5 020 377</b>	<b>1 568 579</b>	<b>1 705 214</b>
Disponering av totalresultat:		1 405 972	5 020 377	1 568 579	1 705 214
Reduksjon av udekket tap		1 405 972	5 020 377	0	0

Org.nr: 959 286 256 - 280



## Ranheimshøgda Borettslag - Balanse 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger og tomter	4, 17	36 596 569	36 596 569
Garasjer	4, 17	1 280 158	1 369 480
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>37 876 728</b>	<b>37 966 049</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	13	10 313	10 313
Periodiserte kostnader		378 608	102 312
Mellomregning Klare Finans	13	60 664	72 480
Opptjente renter	13	37 016	2 837
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankinnskudd	14	1 708 660	1 930 391
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 195 261</b>	<b>2 118 333</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>40 071 989</b>	<b>40 084 382</b>

Org.nr: 959 286 256 - 280



## Ranheimshøgda Borettslag - Balanse 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital	15	7 200	7 200
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	15	-25 936 127	-27 342 099
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-25 928 927</b>	<b>-27 334 899</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Avsetninger og forpliktelser</b>			
Andre avsetninger for forpliktelser	12, 16	206 524	206 524
<b>Sum avsetninger og forpliktelser</b>		<b>206 524</b>	<b>206 524</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	17, 18	52 805 757	54 319 375
Borettsinnskudd	17, 19	12 384 000	12 384 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>65 189 757</b>	<b>66 703 375</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		639 185	425 028
Skyldig off. myndigheter		-1	-1
Forskudd kunder		60 664	72 430
Påløpte kostnader		-95 213	11 775
Annen kortsiktig gjeld		0	150
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>604 635</b>	<b>509 383</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>66 000 915</b>	<b>67 419 281</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>40 071 989</b>	<b>40 084 382</b>
Pantstillelser	17	65 189 757	66 703 375

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

Steinar Vinje  
Leder

Morten Schjetne  
Styremedlem

Siw Storsve  
Styremedlem

Org.nr: 959 286 256 - 280



## Ranheimshøgda Borettslag - Noter 2022

### Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapsskikk for små foretak.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne og har panterett for kravet i andelen iht Lov om Borettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Denne er dekket av forretningsfører som en del av forretningsføreravtalen. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

### Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2022	2021
Kompensasjon/erstatning	0	3 907 788
Viderefakturering energi, strøm	45 309	13 575
<b>Sum andre inntekter</b>	<b>45 309</b>	<b>3 922 605</b>

Viderefakturering energi/strøm gjelder el-billading.

### Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2022	2021
Arbeidsgiveravgift	21 150	21 150
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>21 150</b>	<b>21 150</b>

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenstepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.



Ranheimshøgda Borettslag - Noter 2022

---

Note 3 - STYREHONORAR

	2022	2021
Styrehonorar	150 000	150 000



## Ranheimshøgda Borettslag - Noter 2022

### Note 4 - ANLEGGSMIDLER

	Tomter	Bygning	Garasje	Rehabilit.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	817 000	11 080 640	1 960 310	24 698 929
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	817 000	11 080 640	1 960 310	24 698 929
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	680 152	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	817 000	11 080 640	1 280 158	24 698 929
Årets avskrivninger :	0	0	89 321	0
Antatt levetid i år :			20	

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen. Avskrivningssatsene som er brukt er satt opp i henhold til levetid med lineære avskrivninger. Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket. Bygninger er oppført i 1975-76. Rehabilitering ble utført i 2015.

### Note 5 - EKSTERNE HONORARER

	2022	2021
Revisjonshonorar (inkl. mva)	12 375	9 375
Fakturerte tjenester	0	8 250
Juridisk rådgivning	0	83 305
Teknisk rådgivning	12 219	32 609
<b>Sum eksterne honorarer</b>	<b>24 594</b>	<b>133 539</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.



## Ranheimshøgda Borettslag - Noter 2022

### Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2022	2021
Vedlikeholdsplan	18 838	17 960
Avtale om HMS-tjenester	21 538	20 911
Andre administrasjonsavtaler	3 732	3 926
Avtale om vintervedlikehold	205 561	166 353
Avtale om sommervedlikehold	339 243	427 516
Avtale om renholdstjenester	0	22 250
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	91 260	76 500
Avtale om skadedyrbekjempelse	10 729	10 228
<b>Sum drifts- og serviceavtaler</b>	<b>690 901</b>	<b>745 643</b>

Andre administrasjonsavtaler gjelder langtidsbudsjett.

### Note 7 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2022	2021
Snekkerarbeid	2 069	5 360
Lekeplasser	5 875	12 813
Veger, gater og park.plasser	27 235	0
Rørleggerarbeid	8 938	0
Malearbeid og -utstyr	0	4 108
Elektrikerarbeid	33 278	0
Dør og vinduer	10 846	14 574
Blikkenslagerarbeid	5 175	6 100
Grunnarbeid	0	63 159
Garasjeanlegg	6 366	24 006
Egenandeler, differanser skader	10 000	10 000
Avfallstømming/søppelsuganlegg	20 885	33 807
Forbruksmaterieil	2 125	0
Nøkler, lås	2 691	0
Annet vedlikehold	0	199
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>135 483</b>	<b>110 966</b>



Ranheimshøgda Borettslag - Noter 2022

**Note 8 - PERIODISK VEDLIKEHOLD**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Snekkerarbeid	48 014	0
Lekeplasser	236 056	0
Malearbeid og -utstyr	0	50 375
Elektrikerarbeid	0	216 641
Dør og vinduer	0	28 841
Takarbeid	113 750	0
Prosjektvedlikehold	0	22 219
<b>Sum periodisk vedlikehold</b>	<b>397 820</b>	<b>381 236</b>

**Note 9 - FORSIKRING**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Forsikring	<b>347 960</b>	<b>337 526</b>

**Note 10 - ENERGIKOSTNADER**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Energikostnader</b>		
Energikostnader strøm	73 855	73 946
<b>Sum energikostnader</b>	<b>73 855</b>	<b>73 946</b>

**Note 11 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Verktøy, driftsmateriell, inventar	8 337	14 946
Kontorrekvisita, trykksaker	0	1 358
Gaver	1 075	720
Generalforsamling/årsmøte	1 940	1 900
Bankgebyrer	718	3 050
Andre gebyrer	5 971	6 969
Hjemmeside/internett/TV-abo	15 496	9 990
Erstatning	0	8 119
<b>Sum andre driftsutgifter</b>	<b>35 826</b>	<b>47 053</b>



## Ranheimshøgda Borettslag - Noter 2022

### Note 12 - DISPONIBLE MIDLER

	2022	2021
<b>Disponible midler 01.01</b>	<b>1 608 951</b>	<b>2 580 793</b>
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	1 405 972	5 020 377
Tilbakeført avskrivning	89 321	89 321
Avdrag lån	-1 513 618	-6 081 540
<b>Årets endring i disponible midler</b>	<b>-18 325</b>	<b>-971 842</b>
<b>Disponible midler i periodens slutt</b>	<b>1 590 626</b>	<b>1 608 951</b>
<b>Vedlikeholdsavsetning 01.01.</b>	<b>-206 524</b>	<b>-206 524</b>
Endring langsiktige avsetninger:		
<b>Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt</b>	<b>-206 524</b>	<b>-206 524</b>
<b>Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger</b>	<b>1 384 102</b>	<b>1 402 427</b>

### Note 13 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

### Note 14 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2022	2021
<b>Bundne midler og bankinnskudd</b>		
Bundne midler for skattetrekk	76	76
Bankinnskudd	1 708 584	1 930 315
<b>Sum bankinnskudd</b>	<b>1 708 660</b>	<b>1 930 391</b>

### Note 15 - EGENKAPITAL

	2022	2021
<b>SUM EGENKAPITAL 01.01</b>	<b>-27 334 899</b>	<b>-32 355 276</b>
Andelskapital 01.01	7 200	7 200
<b>Andelskapital 31.12</b>	<b>7 200</b>	<b>7 200</b>
Annen egenkapital 01.01	-27 342 099	-32 362 476
Årets resultat	1 405 972	5 020 377
<b>Annen egenkapital 31.12</b>	<b>-25 936 127</b>	<b>-27 342 099</b>
<b>SUM EGENKAPITAL 31.12</b>	<b>-25 928 927</b>	<b>-27 334 899</b>

Andelskapitalen er kr 7 200,- fordelt på 72 andeler à kr 100,-. Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Selskapets bokførte egenkapital er negativ. I vurdering er merverdiene på den virkelige verdien på eiendommen tilstrekkelig for oppdekning av den bokførte egenkapitalen. Boligselskapet forventer over tid et akkumulert årsresultat som er tilstrekkelig for å dekke opp den negative egenkapitalen.



Ranheimshøgda Borettslag - Noter 2022

**Note 16 - FREMTIDIGE AVSETNINGER**

	2022	2021
Vedlikeholdsavsetning	206 524	206 524
<b>Sum avsetninger</b>	<b>206 524</b>	<b>206 524</b>

**Note 17 - PANTSTILLELSER**

	2022
<b>Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12</b>	<b>37 876 728</b>
<b>Restgjeld 31.12</b>	<b>65 189 757</b>

Pålydende pantstillelser var 92 384 000,- per 31.12.  
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.



## Ranheimshøgda Borettslag - Noter 2022

### Note 18 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	<b>Handelsbanken</b>	<b>Handelsbanken</b>
Formål:	Rehabilitering - refinansiering av byggelån og garasjelån	Rehabilitering av borettslaget - konverter fra byggelån
Lånenummer:	<b>90517263574</b>	<b>90517263566</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2017	2017
Rentesats:	3.85 %	2.69 %
Betingelser:	Flytende rente	Fastrente 2,69% i 10 år fra 2017
Beregnet innfridd:	30.12.2047	30.12.2047
Opprinnelig lånebeløp:	25 000 000	40 000 000
Lånesaldo 01.01:	17 990 443	36 328 932
Avdrag i perioden:	532 877	980 741
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>17 457 566</b>	<b>35 348 191</b>
Saldo 5 år frem i tid:	15 223 857	30 031 661

### PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517263566	72	490 947	35 348 184
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517263574	72	242 466	17 457 552

### Note 19 - INNSKUDD

	2022	2021
Borettsinnskudd	12 384 000	12 384 000
<b>Sum innskudd</b>	<b>12 384 000</b>	<b>12 384 000</b>



Resultat og balanse med noter for Ranheimshøgda Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Ranheimshøgda Borettslag**

Styreleder	Steinar Vinje (sign.)	08.03.2023
Styremedlem	Siw Storsve (sign.)	08.03.2023
Styremedlem	Morten Schjetne (sign.)	08.03.2023



BDO AS  
Klæbuveien 127B  
7031 Trondheim

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Ranheimshøgda Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Ranheimshøgda Borettslag.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 2022, 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Accountants 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

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsmelding. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig



for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

#### 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>

BDO AS

John Christian Løvaas  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: C0E271-X4P3U-OD1X7-DXZGY-6007F-UA15



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## John Christian Løvaas

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-10 08:57:26 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: C0E271-X4P3U-OD1X7-DXZGY-6007H-LUAY5

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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