



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 440 476
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: EPLEHAGEN BORETTSLAG MELHUS
Forretningsadresse: Gimsevegen 8-10
7224 MELHUS

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: Sigve Granlund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2024

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, 27.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 202 612	1 303 477
Sum inntekter		2 202 612	1 303 477
Kostnader			
Lønnskostnad	1,2	-22 637	-22 445
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-21 413	-20 412
Annen driftskostnad	3,4,5,6	-848 848	-841 431
Sum kostnader		-892 898	-884 287
Driftsresultat		1 309 715	419 191
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		25 290	10 434
Sum finanskostnader		-300 400	-176 227
Netto finans		-275 110	-165 793
Ordinært resultat før skattekostnad		1 034 604	253 398
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 034 604	253 398
Årsresultat	7,11	1 034 604	253 398
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 034 604	253 397
Sum overføringer og disponeringer		1 034 604	253 397



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8,12	30 486 190	30 506 602
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	8	59 060	0
Sum varige driftsmidler		30 545 250	30 506 602
Sum anleggsmidler		30 545 250	30 506 602
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	9	98 661	116 555
Andre fordringer	9	289 764	221 261
Sum fordringer		388 425	337 816
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	634 930	647 552
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 023 356	985 366
Sum omløpsmidler		1 023 355	985 368
SUM EIENDELER		31 568 606	31 491 968
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	9 545 706	8 511 102
Sum opptjent egenkapital		9 545 706	8 511 102



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum egenkapital		9 545 706	8 511 102
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12,13	5 703 789	6 666 252
Øvrig langsiktig gjeld	12,14	15 950 000	15 950 000
Sum annen langsiktig gjeld		21 653 789	22 616 252
Sum langsiktig gjeld		21 653 789	22 616 252
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		68 623	58 520
Skyldige offentlige avgifter		-2	-2
Annen kortsiktig gjeld		300 490	306 096
Sum kortsiktig gjeld		369 111	364 614
Sum gjeld		22 022 900	22 980 866
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 568 606	31 491 968
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	12	21 653 789	22 616 252



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 524078

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 440 476
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: EPLEHAGEN BORETTSLAG MELHUS
Forretningsadresse: Gimsevegen 8-10
7224 MELHUS

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: Sigve Granlund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2024

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, 25.06.2024



Organisasjonsnr: 990 440 476
EPLEHAGEN BORETTSLAG MELHUS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 202 612	1 303 477
Sum inntekter		2 202 612	1 303 477
Kostnader			
Lønnskostnad	1,2	-22 637	-22 445
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-21 413	-20 412
Annen driftskostnad	3,4,5,6	-848 848	-841 431
Sum kostnader		-892 898	-884 287
Driftsresultat		1 309 715	419 191
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		25 290	10 434
Sum finanskostnader		-300 400	-176 227
Netto finans		-275 110	-165 793
Ordinært resultat før skattekostnad		1 034 604	253 398
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 034 604	253 398
Årsresultat	7,11	1 034 604	253 398
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 034 604	253 397
Sum overføringer og disponeringer		1 034 604	253 397



Organisasjonsnr: 990 440 476
EPLEHAGEN BORETTSLAG MELHUS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8,12	30 486 190	30 506 602
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	8	59 060	0
Sum varige driftsmidler		30 545 250	30 506 602

Sum anleggsmidler		30 545 250	30 506 602
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	9	98 661	116 555
Andre fordringer	9	289 764	221 261
Sum fordringer		388 425	337 816

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	634 930	647 552
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 023 356	985 366

Sum omløpsmidler		1 023 355	985 368
-------------------------	--	------------------	----------------

SUM EIENDELER		31 568 606	31 491 968
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	11	9 545 706	8 511 102
Sum opptjent egenkapital		9 545 706	8 511 102

Sum egenkapital		9 545 706	8 511 102
------------------------	--	------------------	------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld



Gjeld til			
kredittinstitusjoner	12,13	5 703 789	6 666 252
Øvrig langsiktig gjeld	12,14	15 950 000	15 950 000
Sum annen langsiktig gjeld		21 653 789	22 616 252
Sum langsiktig gjeld		21 653 789	22 616 252
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		68 623	58 520
Skyldige offentlige avgifter		-2	-2
Annen kortsiktig gjeld		300 490	306 096
Sum kortsiktig gjeld		369 111	364 614
Sum gjeld		22 022 900	22 980 866
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 568 606	31 491 968
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	12	21 653 789	22 616 252



Organisasjonsnr: 990 440 476
EPLEHAGEN BORETTSLAG MELHUS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

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



Eplehagen borettslag Melhus - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		811 716	811 716	811 736	811 736
Felleskostnader kapitaldel		476 134	382 825	688 365	453 715
Tillegg elektroniske fellesavtaler		116 484	108 936	116 500	122 100
Innbetaling IN-ordning		798 278	0	0	0
Sum driftsinntekter		2 202 612	1 303 477	1 616 601	1 387 551
Driftskostnader					
Personalkostnader	1	-2 637	-2 774	-2 679	-2 679
Styrehonorar	2	-20 000	-19 671	-20 000	-20 000
Avskrivninger		-21 413	-20 412	-20 412	-16 577
Forretningsførerhonorar		-56 110	-55 928	-57 942	-60 028
Honorar administrative tjenester		-28 773	0	-23 300	-24 199
Eksterne honorar	3	-6 022	-6 563	-9 600	-7 100
Drifts- og serviceavtaler	4	-30 101	-220 343	-62 750	-51 790
Vaktmestertjenester		-69 685	0	-82 500	-64 500
Renholdstjenester		-31 097	0	-34 500	-22 600
Løpende vedlikehold	5	-117 782	-26 643	-40 000	-55 000
Periodisk vedlikehold		0	-44 625	0	0
Elektroniske fellesavtaler		-120 977	-110 974	-116 500	-122 100
Forsikring		-49 942	-45 147	-50 000	-52 600
Kommunale tjenester og renovasjon		-245 644	-218 348	-220 000	-250 000
Eiendomsavgifter		-24 793	-24 793	-26 000	-26 000
Energi, felles		-40 797	-74 134	-75 000	-60 000
Andre driftsutgifter	6	-27 125	-13 933	-13 400	-6 500
Sum driftskostnader		-892 898	-884 287	-854 583	-841 673
DRIFTSRESULTAT		1 309 715	419 191	762 018	545 878
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		25 290	10 434	10 000	25 000
Finanskostnader		-300 400	-176 227	-281 004	-336 000
Netto finansposter		-275 110	-165 793	-271 004	-311 000
Resultat før skattekostnad		1 034 604	253 398	491 014	234 878
Ordinært resultat etter skatt		1 034 604	253 398	491 014	234 878
ÅRSRESULTAT	7, 11	1 034 604	253 398	491 014	234 878
Disponering av totalresultat:					
Overført til annen egenkapital		407 054	442 394	0	0
Overført til egenkapital IN ordning		798 278	0	0	0
Redusert restansvar IN overført EK		-170 728	-188 997	0	0

Org.nr: 990 440 476 - 219



Eplehagen borettslag Melhus - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	8, 12	30 486 190	30 506 602
Andre anleggsmidler	8	59 060	0
Sum anleggsmidler		30 545 250	30 506 602
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	9	16 099	39 786
Forskutterte kostnader MBU	9	239 678	187 061
Periodiserte kostnader	9	82 562	76 769
Mellomregning Klare Finans	9	24 796	23 766
Opptjente renter	9	25 290	10 434
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	10	634 930	647 552
Sum omløpsmidler		1 023 356	985 366
SUM EIENDELER		31 568 606	31 491 968

Org.nr: 990 440 476 - 219



Eplehagen borettslag Melhus - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	11	85 000	85 000
Opptjent egenkapital			
Egenkapital fra IN ordning	11	7 073 007	6 445 457
Annen egenkapital	11	2 387 699	1 980 645
Sum egenkapital		9 545 706	8 511 102
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	12, 13	5 703 789	6 666 252
Borettsinnskudd	12, 14	15 950 000	15 950 000
Sum langsiktig gjeld		21 653 789	22 616 252
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		68 623	58 520
Skyldig off. myndigheter		-2	-2
Forskudd kunder		24 642	23 527
Forskuttede inntekter MBU		172 811	166 417
Påløpte kostnader		103 037	116 152
Sum kortsiktig gjeld		369 111	364 614
Sum gjeld		22 022 900	22 980 866
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 568 606	31 491 968
Pantstillelser	12	21 653 789	22 616 252

Sted: _____, dato: _____

Sigve Granlund
Leder

Elbjørg Tangvik
Styremedlem

Brit Gaustad
Styremedlem

Org.nr: 990 440 476 - 219



Eplehagen borettslag Melhus - Noter 2023

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg (garasjeanlegg, parkeringsplasser og lignende) er avskrevet med 0 % da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, jf vedlikeholdsnotene. Øvrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

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 etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektsføres i laget det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantebrevet som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Faktura kommer direkte fra Klare Finans ved årsskifte. 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.

Org.nr: 990 440 476 - 219



Eplehagen borettslag Melhus - Noter 2023

Note 1 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	2 637	2 774
Sum personalkostnader	2 637	2 774

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

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

Note 2 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	20 000	19 671

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	6 022	6 563
Sum eksterne honorarer	6 022	6 563

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Vedlikeholdsplan	0	339
Avtale om HMS-tjenester	0	15 092
Andre administrasjonsavtaler	0	7 058
Avtale om vaktmestertjenester	0	51 165
Avtale om vintervedlikehold	0	11 523
Avtale om sommervedlikehold	0	26 313
Avtale om renholdstjenester	0	33 210
Avtale om vakt- og sikringstjenester	3 833	4 662
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	13 607	13 109
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	0	45 756
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	12 661	12 116
Sum drifts- og serviceavtaler	30 101	220 343

Jfr ny kontoplan fra 01.01.23 er vaktmestertjenester (vinter- og sommervedlikehold), renhold og tilleggsavtaler med TOBB ført på egne kontoer.

Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	7 513	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	68 971	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	25 500	0
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	13 828	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	1 970	0
Sum vedlikehold	117 782	26 643

På grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen, vil ikke 2022-tall være spesifisert.

Org.nr: 990 440 476 - 219



Eplehagen borettslag Melhus - Noter 2023

Note 6 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Verktøy, driftsmateriell, inventar	8 496	4 399
Gaver	0	2 490
Kostnader vedr. styrearbeid	1 238	5 024
Generalforsamling/års møte	2 000	0
Bankgebyrer	691	729
Andre gebyrer	1 421	1 290
Tilskudd bomiljø	148	0
Hjemmeside/internett/TV-abo	10 125	0
Andre kostnader	3 006	1
Sum andre driftsutgifter	27 125	13 933

Note 7 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	620 752	548 177
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	1 034 604	253 398
Tilbakeført avskrivning	21 413	20 412
Avdrag lån	-164 185	-201 234
Avdrag IN ordning	-798 278	0
Årets endring i disponible midler	93 554	72 575
Disponible midler i periodens slutt	654 245	620 752
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	654 245	620 752

Note 8 - ANLEGGSMIDLER

	Tomter	Bygning	Andre anl.m.	Byggmes. anl.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 100 000	28 360 706	0	204 117
Årets tilgang :	0	0	60 061	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 100 000	28 360 706	60 061	204 117
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	1 001	178 633
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 100 000	28 360 706	59 060	25 484
Årets avskrivninger :	0	0	1 001	20 412
Antatt levetid i år :			5	10

Avskrivningssatsene som er brukt er satt opp i henhold til levetid med lineære avskrivninger.
Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.
Bygning og tomt er anskaffet i år 2006
Brannalanmanlegg er anskaffet i 2014



Eplehagen borettslag Melhus - Noter 2023

Note 9 - 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.

Org.nr: 990 440 476 - 219



Eplehagen borettslag Melhus - Noter 2023

Note 10 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skatetrekk	3	3
Bankinnskudd	634 927	647 549
Sum bankinnskudd	634 930	647 552

Note 11 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	8 511 102	8 257 705
Andelskapital 01.01	85 000	85 000
Andelskapital 31.12	85 000	85 000
Annen egenkapital 01.01	1 980 645	1 538 251
Årets resultat	1 034 604	253 398
Justering for innbetaling IN-ordning	-798 278	0
Justering for nedskrivning IN-ordning	170 728	188 997
Annen egenkapital 31.12	2 387 699	1 980 645
Egenkapital fra IN-ordning 01.01	6 445 457	6 634 454
Innbetalt IN-ordning i år	798 278	0
Nedskrevet på felleslån til egenkapital	-170 728	-188 997
Egenkapital fra IN-ordning 31.12	7 073 007	6 445 457
SUM EGENKAPITAL 31.12	9 545 706	8 511 102

Andelskapitalen er kr 85 000,- fordelt på 17 andeler à kr 5 000,-.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Note 12 - PANTSTILLELSER

	2023
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	30 486 190
Restgjeld 31.12	21 653 789

Pålydende pantstillelser var 30 300 000,- per 31.12.

Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.



Eplehagen borettslag Melhus - Noter 2023

Note 13 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12114192099
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2008
Rentesats:	5.53 %
Betingelser:	3mnd Nibor + 0,82 % margin
Beregnet innfridd:	30.03.2047
Opprinnelig lånebeløp:	14 350 000
Lånesaldo 01.01:	6 666 252
Avdrag i perioden:	962 463
Lånesaldo 31.12:	5 703 789
Saldo 5 år frem i tid:	5 005 336
Andelssaldo 01.01:	6 260 872
Innbetalt IN i perioden:	798 278
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	170 728
Andelssaldo 31.12:	6 888 422
Sum pantegjeld for lån:	12 592 210

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12114192099	1	789 755	789 755
	8	614 254	4 914 032

Note 14 - INNSKUDD

	2023	2022
Borettsinnskudd	15 950 000	15 950 000
Sum innskudd	15 950 000	15 950 000



Resultat og balanse med noter for Eplehagen borettslag Melhus.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Eplehagen borettslag Melhus

Styreleder	Sigve Granlund (sign.)	11.03.2024
Styremedlem	Brit Gaustad (sign.)	11.03.2024
Styremedlem	Elbjørg Tangvik (sign.)	11.03.2024



Eplehagen borettslag Melhus - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		811 716	811 716	811 736	811 736
Felleskostnader kapitaldel		476 134	382 825	688 365	453 715
Tillegg elektroniske fellesavtaler		116 484	108 936	116 500	122 100
Innbetaling IN-ordning		798 278	0	0	0
Sum driftsinntekter		2 202 612	1 303 477	1 616 601	1 387 551
Driftskostnader					
Personalkostnader	1	-2 637	-2 774	-2 679	-2 679
Styre honorar	2	-20 000	-19 671	-20 000	-20 000
Avskrivninger		-21 413	-20 412	-20 412	-16 577
Forretningsfører honorar		-56 110	-55 928	-57 942	-60 028
Honorar administrative tjenester		-28 773	0	-23 300	-24 199
Eksterne honorar	3	-6 022	-6 563	-9 600	-7 100
Drifts- og serviceavtaler	4	-30 101	-220 343	-62 750	-51 790
Vaktmestertjenester		-69 685	0	-82 500	-64 500
Renholdstjenester		-31 097	0	-34 500	-22 600
Løpende vedlikehold	5	-117 782	-26 643	-40 000	-55 000
Periodisk vedlikehold		0	-44 625	0	0
Elektroniske fellesavtaler		-120 977	-110 974	-116 500	-122 100
Forsikring		-49 942	-45 147	-50 000	-52 600
Kommunale tjenester og renovasjon		-245 644	-218 348	-220 000	-250 000
Eiendomsavgifter		-24 793	-24 793	-26 000	-26 000
Energi, felles		-40 797	-74 134	-75 000	-60 000
Andre driftsutgifter	6	-27 125	-13 933	-13 400	-6 500
Sum driftskostnader		-892 898	-884 287	-854 583	-841 673
DRIFTSRESULTAT		1 309 715	419 191	762 018	545 878
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		25 290	10 434	10 000	25 000
Finanskostnader		-300 400	-176 227	-281 004	-336 000
Netto finansposter		-275 110	-165 793	-271 004	-311 000
Resultat før skattekostnad		1 034 604	253 398	491 014	234 878
Ordinært resultat etter skatt		1 034 604	253 398	491 014	234 878
ÅRSRESULTAT	7, 11	1 034 604	253 398	491 014	234 878
Disponering av totalresultat:					
Overført til annen egenkapital		407 054	442 394	0	0
Overført til egenkapital IN ordning		798 278	0	0	0
Redusert restansvar IN overført EK		-170 728	-188 997	0	0

Org.nr: 990 440 476 - 219



Eplehagen borettslag Melhus - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	8, 12	30 486 190	30 506 602
Andre anleggsmidler	8	59 060	0
Sum anleggsmidler		30 545 250	30 506 602
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	9	16 099	39 786
Forskutterte kostnader MBU	9	239 678	187 061
Periodiserte kostnader	9	82 562	76 769
Mellomregning Klare Finans	9	24 796	23 766
Opptjente renter	9	25 290	10 434
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	10	634 930	647 552
Sum omløpsmidler		1 023 356	985 366
SUM EIENDELER		31 568 606	31 491 968

Org.nr: 990 440 476 - 219



Eplehagen borettslag Melhus - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	11	85 000	85 000
Opptjent egenkapital			
Egenkapital fra IN ordning	11	7 073 007	6 445 457
Annen egenkapital	11	2 387 699	1 980 645
Sum egenkapital		9 545 706	8 511 102
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	12, 13	5 703 789	6 666 252
Borettsinnskudd	12, 14	15 950 000	15 950 000
Sum langsiktig gjeld		21 653 789	22 616 252
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		68 623	58 520
Skyldig off. myndigheter		-2	-2
Forskudd kunder		24 642	23 527
Forskutterte inntekter MBU		172 811	166 417
Påløpte kostnader		103 037	116 152
Sum kortsiktig gjeld		369 111	364 614
Sum gjeld		22 022 900	22 980 866
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 568 606	31 491 968
Pantstillelser	12	21 653 789	22 616 252

Sted: _____, dato: _____

Sigve Granlund
Leder

Elbjørg Tangvik
Styremedlem

Brit Gaustad
Styremedlem

Org.nr: 990 440 476 - 219



Eplehagen borettslag Melhus - Noter 2023

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg (garasjeanlegg, parkeringsplasser og lignende) er avskrevet med 0 % da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, Jf vedlikeholdsnotene. Øvrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

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 etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektsføres i laget det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantebrevet som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Faktura kommer direkte fra Klare Finans ved årsskifte. 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.

Org.nr: 990 440 476 - 219



Eplehagen borettslag Melhus - Noter 2023

Note 1 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	2 637	2 774
Sum personalkostnader	2 637	2 774

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

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

Note 2 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	20 000	19 671

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	6 022	6 563
Sum eksterne honorarer	6 022	6 563

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Vedlikeholdsplan	0	339
Avtale om HMS-tjenester	0	15 092
Andre administrasjonsavtaler	0	7 058
Avtale om vaktmestertjenester	0	51 165
Avtale om vintervedlikehold	0	11 523
Avtale om sommervedlikehold	0	26 313
Avtale om renholdstjenester	0	33 210
Avtale om vakt- og sikringstjenester	3 833	4 662
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	13 607	13 109
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	0	45 756
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	12 661	12 116
Sum drifts- og serviceavtaler	30 101	220 343

Jfr ny kontoplan fra 01.01.23 er vaktmestertjenester (vinter- og sommervedlikehold), renhold og tilleggsavtaler med TOBB ført på egne kontoer.

Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	7 513	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	68 971	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	25 500	0
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	13 828	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	1 970	0
Sum vedlikehold	117 782	26 643

På grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen, vil ikke 2022-tall være spesifisert.

Org.nr: 990 440 476 - 219



Eplehagen borettslag Melhus - Noter 2023

Note 6 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Verktøy, driftsmateriell, inventar	8 496	4 399
Gaver	0	2 490
Kostnader vedr. styrearbeid	1 238	5 024
Generalforsamling/års møte	2 000	0
Bankgebyrer	691	729
Andre gebyrer	1 421	1 290
Tilskudd bomiljø	148	0
Hjemmeside/internett/TV-abo	10 125	0
Andre kostnader	3 006	1
Sum andre driftsutgifter	27 125	13 933

Note 7 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	620 752	548 177
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	1 034 604	253 398
Tilbakeført avskrivning	21 413	20 412
Avdrag lån	-164 185	-201 234
Avdrag IN ordning	-798 278	0
Årets endring i disponible midler	93 554	72 575
Disponible midler i periodens slutt	654 245	620 752
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	654 245	620 752

Note 8 - ANLEGGSMIDLER

	Tomter	Bygning	Andre anl.m.	Byggmes. anl.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 100 000	28 360 706	0	204 117
Årets tilgang :	0	0	60 061	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 100 000	28 360 706	60 061	204 117
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	1 001	178 633
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 100 000	28 360 706	59 060	25 484
Årets avskrivninger :	0	0	1 001	20 412
Antatt levetid i år :			5	10

Avskrivningssatsene som er brukt er satt opp i henhold til levetid med lineære avskrivninger.
Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.
Bygning og tomt er anskaffet i år 2006
Brannalarmanlegg er anskaffet i 2014



Eplehagen borettslag Melhus - Noter 2023

Note 9 - 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.

Org.nr: 990 440 476 - 219



Eplehagen borettslag Melhus - Noter 2023

Note 10 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	3	3
Bankinnskudd	634 927	647 549
Sum bankinnskudd	634 930	647 552

Note 11 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	8 511 102	8 257 705
Andelskapital 01.01	85 000	85 000
Andelskapital 31.12	85 000	85 000
Annen egenkapital 01.01	1 980 645	1 538 251
Årets resultat	1 034 604	253 398
Justering for innbetaling IN-ordning	-798 278	0
Justering for nedskrivning IN-ordning	170 728	188 997
Annen egenkapital 31.12	2 387 699	1 980 645
Egenkapital fra IN-ordning 01.01	6 445 457	6 634 454
Innbetalt IN-ordning i år	798 278	0
Nedskrevet på felleslån til egenkapital	-170 728	-188 997
Egenkapital fra IN-ordning 31.12	7 073 007	6 445 457
SUM EGENKAPITAL 31.12	9 545 706	8 511 102

Andelskapitalen er kr 85 000,- fordelt på 17 andeler à kr 5 000,-.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Note 12 - PANTSTILLELSER

	2023
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	30 486 190
Restgjeld 31.12	21 653 789

Pålydende pantstillelser var 30 300 000,- per 31.12.

Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.



Eplehagen borettslag Melhus - Noter 2023

Note 13 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12114192099
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2008
Rentesats:	5.53 %
Betingelser:	3mnd Nibor + 0,82 % margin
Beregnet innfridd:	30.03.2047
Opprinnelig lånebeløp:	14 350 000
Lånesaldo 01.01:	6 666 252
Avdrag i perioden:	962 463
Lånesaldo 31.12:	5 703 789
Saldo 5 år frem i tid:	5 005 336
Andelssaldo 01.01:	6 260 872
Innbetalt IN i perioden:	798 278
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	170 728
Andelssaldo 31.12:	6 888 422
Sum pantegjeld for lån:	12 592 210

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12114192099	1	789 755	789 755
	8	614 254	4 914 032

Note 14 - INNSKUDD

	2023	2022
Borettsinnskudd	15 950 000	15 950 000
Sum innskudd	15 950 000	15 950 000



Resultat og balanse med noter for Eplehagen borettslag Melhus.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Eplehagen borettslag Melhus

Styreleder	Sigve Granlund (sign.)	11.03.2024
Styremedlem	Brit Gaustad (sign.)	11.03.2024
Styremedlem	Elbjørg Tangvik (sign.)	11.03.2024



BDO AS
Kobbegate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Eplehagen Borettslag Melhus

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eplehagen Borettslag Melhus.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

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 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 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. 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>

BDO AS

John Christian Løvaas
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: F3AB-GTZLH-4ALH4-DEKY6-SXAFF-TGHDX



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: UN:NO-9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-08 06:15:32 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: F73AB-GTZLH-4ALH4-DEKY6-SXAFF-TGHDX

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>