



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 930 753 025  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: RAGNHILDSG 1 AS  
Forretningsadresse: Ragnhilds gate 1A  
7030 TRONDHEIM

### 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: Aud Kjønsvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2022

### 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, 28.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 048 476	904 640
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 048 476</b>	<b>904 640</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		54 769	1 886
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			8 828
Annen driftskostnad		815 695	1 187 984
<b>Sum kostnader</b>		<b>870 464</b>	<b>1 198 698</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>178 012</b>	<b>-294 058</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		10 850	10 576
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 850</b>	<b>10 576</b>
Annen finanskostnad		54 273	63 235
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>54 273</b>	<b>63 235</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-43 423</b>	<b>-52 659</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>134 589</b>	<b>-346 717</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>134 589</b>	<b>-346 717</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>134 589</b>	<b>-346 717</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		134 589	-346 716
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>134 589</b>	<b>-346 716</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 581 802	1 581 802
Sum varige driftsmidler		1 581 802	1 581 802
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 581 802	1 581 802
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		2 239	25 381
Sum fordringer		2 239	25 381
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		474 246	466 174
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		474 246	466 174
Sum omløpsmidler		476 485	491 555
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 058 287</b>	<b>2 073 357</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		100 800	100 800
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 800</b>	<b>100 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		139 806	274 395
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-139 806</b>	<b>-274 395</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-39 006</b>	<b>-173 595</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 906 306	2 000 000
Øvrig langsiktig gjeld		106 000	106 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 012 306</b>	<b>2 106 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 012 306</b>	<b>2 106 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		308	1 327
Leverandørgjeld		84 679	106 795
Skyldige offentlige avgifter			3 123
Annen kortsiktig gjeld			29 708
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>84 987</b>	<b>140 953</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 097 293</b>	<b>2 246 953</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 058 287</b>	<b>2 073 358</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser		2 013 000	2 000 000



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 688284

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 930 753 025  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: RAGNHILDSG 1 AS  
Forretningsadresse: Ragnhilds gate 1A  
7030 TRONDHEIM

#### 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: Aud Kjønsvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2022

#### 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, 23.07.2022



Organisasjonsnr: 930 753 025  
RAGNHILDSG 1 AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 048 476	904 640
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 048 476</b>	<b>904 640</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		54 769	1 886
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			8 828
Annen driftskostnad		815 695	1 187 984
<b>Sum kostnader</b>		<b>870 464</b>	<b>1 198 698</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>178 012</b>	<b>-294 058</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		10 850	10 576
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 850</b>	<b>10 576</b>
Annen finanskostnad		54 273	63 235
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>54 273</b>	<b>63 235</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-43 423</b>	<b>-52 659</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>134 589</b>	<b>-346 717</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>134 589</b>	<b>-346 717</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>134 589</b>	<b>-346 717</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		134 589	-346 716
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>134 589</b>	<b>-346 716</b>



Organisasjonsnr: 930 753 025  
RAGNHILDSG 1 AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2021** **2020**

### BALANSE - EIENDELER

**Anleggsmidler**  
**Immaterielle eiendeler**  
Sum immaterielle eiendeler 0 0

**Varige driftsmidler**  
Tomter, bygninger og  
annen fast eiendom 1 581 802 1 581 802  
Sum varige driftsmidler 1 581 802 1 581 802

**Finansielle anleggsmidler**  
Sum finansielle  
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 1 581 802 1 581 802

**Omløpsmidler**  
**Varer**  
Sum varer 0 0

**Fordringer**  
Andre fordringer 2 239 25 381  
Sum fordringer 2 239 25 381

**Investeringer**  
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter  
og lignende**  
Bankinnskudd, kontanter  
og lignende 474 246 466 174  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 474 246 466 174

Sum omløpsmidler 476 485 491 555

**SUM EIENDELER** 2 058 287 2 073 357

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

**Egenkapital**  
**Innskutt egenkapital**  
Selskapskapital 100 800 100 800  
Annen innskutt egenkapital 0 0  
Sum innskutt egenkapital 100 800 100 800

**Opptjent egenkapital**



Udekket tap	139 806	274 395
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-139 806</b>	<b>-274 395</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-39 006</b>	<b>-173 595</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 906 306	2 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	106 000	106 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>2 012 306</b>	<b>2 106 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>2 012 306</b>	<b>2 106 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	308	1 327
Leverandørgjeld	84 679	106 795
Skyldige offentlige avgifter		3 123
Annen kortsiktig gjeld		29 708
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>84 987</b>	<b>140 953</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>2 097 293</b>	<b>2 246 953</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 058 287</b>	<b>2 073 358</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>		
Pantstillelser	2 013 000	2 000 000



Organisasjonsnr: 930 753 025  
RAGNHILDSG 1 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

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





# Årsmøte 2022

Ragnhildsg 1 AS

Digitalt årsmøte avholdes 13. juli - 16. juli 2022

Selskapsnummer: 9268





## Velkommen til generalforsamling i Ragnhildsg 1 AS

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 13. juli kl. 12:00 og lukker 16. juli kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/9268>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle eiere har rett til å stemme på generalforsamlingen.
- En stemme avgis pr. aksje.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Konstituering: Godkjenning av møteinnkallingen
2. Konstituering: Valg av møteleder
3. Konstituering: Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Ragnhildsg 1 AS**



Sak 1

### **Konstituering: Godkjenning av møteinnkallingen**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

### **Konstituering: Valg av møteleder**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Styreleder Sissel Arctander foreslås valgt som møteleder.

**Forslag til vedtak**

Styreleder Sissel Arctander velges som styreleder for det digitale årsmøtet.

Sak 3

### **Konstituering: Valg av protokollvitner**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Sofia Christina C. Sandersen og Max Solheim velges som protokollvitner.

Sak 4

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)



- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

### **Vedlegg**

- 1. Årsrapport med regnskap 2021.pdf

Sak 5

## **Fastsettelse av honorarer**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 56 000.

### **Styrets innstilling**

Det har vært styrets intensjon å fordele honoraret på styret, i stedet for at kun styreleder har fått honorar, slik det har vært tidligere år. For akkurat dette året har imidlertid rehabiliteringen gitt ekstra mye arbeid, og det foreslås derfor at styremedlemmene får 7000 kr i honorar hver, og at styreleder får 35.000 kr i honorar. Det vil si en totaløkning i forhold til fjor på 21.000 kr.

### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 56 000.



Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

### Innstilling

Mari B. Birkeland ønsker å fratre som styremedlem grunnet flytting. Styret foreslår Anne Berit Flo som nytt styremedlem.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Berit Flo

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Julie Tveita Lea



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Sissel Arctander	Ragnhilds Gate 1 C
Styremedlem	Mari Båtnes Birkeland	Ragnhilds Gate 1 C
Styremedlem	Knut Th. Flåtter	Ragnhilds Gate 1 A
Styremedlem	Gerd Karin Omdal	Ragnhilds Gate 1 B
Varamedlem	Julie Tveita Lea	Ragnhilds Gate 1 A
Varamedlem	Vebjørn Wøllo	Ragnhilds Gate 1 C

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 3 kvinner.

### Generelle opplysninger om Ragnhilds gate 1 AS

Aksjeselskapet består av 24 leiligheter knyttet til aksjer.

Ragnhilds gate 1 AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 930753025, og ligger i Trondheim kommune med følgende adresse:

Ragnhilds Gate 1

Gårds- og bruksnummer:

404 248

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Ragnhilds gate 1 AS har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Aksjeselskapets revisor er EIDE REVISJON AS.



## RAGNHILDS GATE 1 A/S STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2021

### **Styrets sammensetning**

Styrets sammensetning i første del av perioden har vært:

# Styreleder	Eirik Resch
# Styremedlem	Simen Håbet Ødegård
# Styremedlem	Gerd Karin Omdal
# Styremedlem	Kristoffer Forfang
# Varamedlem	Fride Elise Herfjord
# Varamedlem	Julie Tveita Lea

Mesteparten av styret ble skiftet ut om våren 2021 pga. flytting. Nytt styre ble:

# Styreleder	Sissel Arctander
#Styremedlem	Gerd Karin Omdal
#Styremedlem	Knut Thorvald Flåtter
#Styremedlem	Mari Båtnes Birkeland
#Varamedlem	Julie Tveita Lea
#Varamedlem	Vebjørn Wøllø

### **Møtevirksomhet**

Det ble ikke avholdt noen fysiske møter i første del av perioden pga. covid, styret kommuniserte digitalt. Det meste av virksomheten handlet om innhenting av tilbud for rehabilitering og justering av disse. I andre del av perioden har det vært avholdt 3 formelle styremøter med referat, og 2 uformelle møter for praktisk planlegging av generalforsamling om rehabiliteringen.

Det har ikke vært avholdt dugnad i løpet av 2021 pga. covid.

### **Styrets arbeid**

Både det gamle og det nye styret har hovedsakelig arbeidet med planlegging av rehabiliteringen, som ble igangsatt tidlig på våren 2022.

Allerede i 2020 var det innhentet tilbud og det beste tilbudet utpekt. OBOS-prosjekt var allerede engasjert for å bistå styret med arbeidet.

Tidlig høst gikk med for det nye styret å skaffe seg oversikt over arbeidet som var gjort, og se på alternativer for omfang av rehabilitering. Gjennom arbeidet kom styre fram til tre aktuelle alternativer, hvor styret anbefalte ett av disse. Det ble gjennomført to infomøter for beboerne, og det ble sendt ut info, og spørsmål ble svart ut fortløpende. Prosessen munnet ut i en digital avstemming om igangsetting og alternativ for rehabiliteringen, ved en ekstraordinær generalforsamling som ble avsluttet 9. desember 2021. Siste del av desember brukte styret på søknad til Husbanken og byggelånfinansiering, og annen forberedelse. Kontrakt med entreprenør ble først signert i 2022.

Det nye styret bruke også noe tid på å orientere seg om bygget, digitale plattformen for drift av borettslaget kalt styrerommet, og hvilke tjenester OBOS bistår borettslaget med.



Ragnhildsg 1 AS

De siste årene har det ikke vært dugnader og det er fylt opp av rot på loft og kjellere. Dette planlegges for neste år.

Når rehabiliteringen er gjennomført anbefaler styret å se på hvordan vi får til god drift. Dette gjelder informasjon til beboerne og system for lagring av dokumenter, og hvordan vi tar var på fellesarealene våre.

### **Leiligheter**

Følgende leiligheter er solgt siden sist generalforsamling: Nr 10, 17 og 19.

Styret ønsker alle nye andelseiere velkommen i borettslaget.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Aksjeselskapet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 048 476 som er i samsvar med budsjett.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 870 464.

Dette er kr 33 191 høyere enn budsjettert og skyldes høyere forsikringspremie og noe høyere driftskostnader.

### Resultat

Årets resultat på kr 134 589 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 391 498.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 77 000 til ordinært vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Trondheim kommune

I posten kommunale avgifter er det beregnet en økning på 3%.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 22 650. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ragnhilds gate 1 AS.

### Lån

Ragnhilds gate 1 AS har 1 lån i Obosbanken. Lånet har flytende rente som pr. dato er på 3,20%. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

Budsjettforslaget er et ordinært driftsbudsjett og har ikke tatt hensyn til planlagt rehabilitering av bygget. Felleskostnadene vil som følge av rehabiliteringen øke med 39,6% fra 01.05.22 og en ytterligere økning vil gjennomføres i løpet av høsten 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



UAVHENGIG REVISORS BERETNING  
Til generalforsamlingen i Ragnhilds gate 1 AS

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert selskapet Ragnhilds gate 1 AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 134 589. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 selskapets 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 selskapet 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.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 selskapets 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

Vedlegg Mellomila 93A  
7018 Trondheim

Telefon: 97 03 49 56  
E-post: hary@eiderevisjon.no

Forfaks nr: 972 407 208  
Bankgiro: 4200.41.27 184

Statsautorisert revisjonsselskap  
Årsrapport med regnskap 2021.pdf  
Medlem av Det norske Revisorforening



**EIDE**  
REVISJON AS

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 revisors oppgaver og plikter se : <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

TRONDHEIM, 14. mai 2022  
Eide Revisjon AS

Harry Eide  
Statsautorisert revisor

Vedlegg 1  
Mellomila 93A  
7018 Trondheim

Telefon: 97 93 49 56  
E-post: [harry@eiderevisjon.no](mailto:harry@eiderevisjon.no)

Fonks nr: 972 407 208  
Bankgiro: 4200.41.27 484

Statsautorisert revisjonsselskap  
Årsrapport med regnskap 2021.pdf  
Medlem av Den norske Revisorforening



**RAGNHILDS GATE 1 AS**  
**ORG.NR. 930 753 025, KUNDENR. 9268**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 048 476	904 500	1 049 000	1 048 000
Andre inntekter		0	140	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 048 476</b>	<b>904 640</b>	<b>1 049 000</b>	<b>1 048 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-6 769	-1 886	-3 525	-4 935
Styrehonorar	4	-48 000	0	-25 000	-35 000
Avskrivninger		0	-8 828	0	0
Revisjonshonorar	5	-9 000	1 250	-8 900	-9 500
Forretningsførerhonorar		-47 605	-46 950	-47 900	-49 000
Konsulenthonorar	6	-91 478	-451 184	-100 000	-50 000
Drift og vedlikehold	7	-58 964	-73 647	-69 000	-77 000
Forsikringer		-98 724	-78 037	-80 100	-113 500
Kommunale avgifter	8	-249 543	-251 472	-253 948	-257 000
Energi		-7 662	-6 133	-10 000	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-95 112	-128 888	-97 200	-97 000
Andre driftskostnader	9	-157 607	-152 923	-141 700	-179 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-870 464</b>	<b>-1 198 698</b>	<b>-837 273</b>	<b>-881 935</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>178 012</b>	<b>-294 058</b>	<b>211 727</b>	<b>166 065</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	10 850	10 577	0	0
Finanskostnader	11	-54 273	-63 235	-58 000	-56 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-43 423</b>	<b>-52 659</b>	<b>-58 000</b>	<b>-56 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>134 589</b>	<b>-346 716</b>	<b>153 727</b>	<b>110 065</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-72 321		
Udekket tap		0	-274 395		
Reduksjon udekket tap		134 589	0		



Ragnhildsg 1 AS

**RAGNHILDS GATE 1 AS, ORG.NR. 930 753 025****BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	1 581 802	1 581 802
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 581 802</b>	<b>1 581 802</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	17 709
Forskuddsbetalte kostnader		2 239	2 036
Andre kortsiktige fordringer		0	5 636
Driftskonto OBOS-banken		462 612	454 565
Sparekonto OBOS-banken		11 634	11 609
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>476 485</b>	<b>491 556</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 058 287</b>	<b>2 073 358</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	13	100 800	100 800
Udekket tap	14	-139 806	-274 395
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-39 006</b>	<b>-173 595</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 906 306	2 000 000
Annen langsiktig gjeld	16	106 000	106 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 012 306</b>	<b>2 106 000</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	7 555
Leverandørgjeld		84 679	106 795
Skyldige offentlige avgifter		0	3 123
Påløpte renter		308	1 327
Annen kortsiktig gjeld		0	22 153
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>84 987</b>	<b>140 953</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 058 287</b>	<b>2 073 358</b>
Pantstillelse	17	2 013 000	2 000 000
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 10.05.2022

Styret i Ragnhilds gate 1 AS

Sissel Arctander /s/ Mari Båtnes Birkeland /s/ Knut Th. Flåtter /s/ Gerd Karin Omdal /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**SKATTETREKSKONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 048 476
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 048 476</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-6 769
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-6 769</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 48 000. I tillegg er det utbetalt kr 22 000 for perioden 2019/2020. Dette beløpet var avsatt i regnskapet for 2020.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 000.



Ragnhildsg 1 AS

**NOTE: 6**

**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-86 462
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-110
Multiconsult Norge AS	-4 906
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-91 478</b>

**NOTE: 7**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-17 531
Drift/vedlikehold VVS	-5 636
Drift/vedlikehold elektro	-15 184
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-613
Egenandel forsikring	-20 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-58 964</b>

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

**NOTE: 8**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-130 549
Vann- og avløpsavgift	-64 000
Feieavgift	-8 822
Renovasjonsavgift	-46 173
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-249 543</b>

**NOTE: 9**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 065
Vaktmestertjenester	-39 425
Nøkkeloppbevaring	-8 145
Renhold ved firmaer	-65 985
Snørydding	-15 928
Gressklipping	-21 888
Andre fremmede tjenester	-124
Porto	-312
Bank- og kortgebyr	-2 735
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-157 607</b>

**NOTE: 10**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	25
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	688
Kundeutbytte fra Gjensidige	10 137
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>10 850</b>



Ragnhildsg 1 AS

**NOTE: 11**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-54 226
Renter på leverandørgjeld	-47
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-54 273</b>

**NOTE: 12**

**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 01.01.	2 911 625
Oppskrevet 01.01.	26 400
Avskrevet tidligere år	-2 481 438
Kostpris/bokført verdi 01.01. rehabilitering	1 107 556
Kostpris/bokført verdi 01.01. porttelefonanlegg	88 283
Avskrevet tidligere år	-61 796
Avskrevet i år	-8 828
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>1 581 802</b>

Gnr.404/bnr.248

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 13**

**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på 48 aksjer a kr 2 100	<b>100 800</b>
---	----------------

Styremedlemmer som også er beboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

**NOTE: 14**

**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 15**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**OBOSBANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,95 %. Løpetiden er 17 år.

Opprinnelig 2020	-2 000 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	93 694
	-1 906 306
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-1 906 306</b>



Ragnhildsg 1 AS

**NOTE: 16**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Annen gjeld (obligasjoner)	-106 000
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-106 000</b>

**NOTE: 17**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	1 906 306
<b>TOTALT</b>	<b>1 906 306</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 581 802
<b>TOTALT</b>	<b>1 581 802</b>



## Annen informasjon om aksjeselskapet

### Styret

Styret har e-post: [ragnhildsg1@styrerommet.no](mailto:ragnhildsg1@styrerommet.no)

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 83515518. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er aksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærs ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at aksjeselskapet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har aksjeselskapet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.



Ragnhildsg 1 AS

### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan aksjonæren utarbeide energiattest for sin bolig.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 13.07.22 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 16.07.22

**Selskapsnummer:** 9268 **Selskapsnavn:** Ragnhildsg 1 AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Konstituering: Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Konstituering: Valg av møteleder</b></p> <p>Styreleder Sissel Arctander velges som styreleder for det digitale årsmøtet.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Konstituering: Valg av protokollvitner</b></p> <p>Sofia Christina C. Sandersen og Max Solheim velges som protokollvitner.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 56 000.

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (1 skal velges)

Anne Berit Flo

**Varamedlem** (1 skal velges)

Julie Tveita Lea

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.