



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 483 527
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HEIM1 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Ranheimgata 3
8622 MO I RANA

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: Siw Hege Børgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2022

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, 29.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		278 353	281 830
Sum inntekter		278 353	281 830
Kostnader			
Annen driftskostnad	1,2	152 502	153 337
Sum kostnader		152 501	153 337
Driftsresultat		125 852	128 493
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		626	566
Sum finansinntekter		626	566
Annen rentekostnad		114 849	142 371
Sum finanskostnader		114 849	142 371
Netto finans		-114 223	-141 805
Ordinært resultat før skattekostnad		11 628	-13 312
Ordinært resultat etter skattekostnad		11 628	-13 312
Årsresultat		11 629	-13 312
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		11 629	-13 312
Sum overføringer og disponeringer		11 629	-13 312



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3,4	10 000 000	10 000 000
Sum varige driftsmidler		10 000 000	10 000 000
Sum anleggsmidler		10 000 000	10 000 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		19 521	18 926
Sum fordringer		19 521	18 926
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		21 749	32 342
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		21 749	32 342
Sum omløpsmidler		41 270	51 268
SUM EIENDELER		10 041 270	10 051 268
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		20 000	20 000
Sum innskutt egenkapital		20 000	20 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-67 702	-79 331
Sum opptjent egenkapital		67 702	79 331



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum egenkapital	5	-47 702	-59 331
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Ansvarlig lånekapital	7	3 000 000	3 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	6	7 070 865	7 090 355
Sum annen langsiktig gjeld		10 070 865	10 090 355
Sum langsiktig gjeld		10 070 865	10 090 355
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		17 409	13 758
Annen kortsiktig gjeld		697	6 486
Sum kortsiktig gjeld		18 106	20 244
Sum gjeld		10 088 972	10 110 599
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 041 270	10 051 268
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	8	10 070 865	10 090 355



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 356506

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 483 527
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HEIM1 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Ranheimgata 3
8622 MO I RANA

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: Siw Hege Børgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2022

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, 09.06.2022



Organisasjonsnr: 918 483 527
HEIM1 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		278 353	281 830
Sum inntekter		278 353	281 830
Kostnader			
Annen driftskostnad	1,2	152 502	153 337
Sum kostnader		152 501	153 337
Driftsresultat		125 852	128 493
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		626	566
Sum finansinntekter		626	566
Annen rentekostnad		114 849	142 371
Sum finanskostnader		114 849	142 371
Netto finans		-114 223	-141 805
Ordinært resultat før skattekostnad			
		11 628	-13 312
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		11 628	-13 312
Årsresultat		11 629	-13 312
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		11 629	-13 312
Sum overføringer og disponeringer		11 629	-13 312



Organisasjonsnr: 918 483 527
HEIM1 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 3,4 10 000 000 10 000 000
Sum varige driftsmidler 10 000 000 10 000 000

Sum anleggsmidler 10 000 000 10 000 000

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 19 521 18 926
Sum fordringer 19 521 18 926

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 21 749 32 342
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 21 749 32 342

Sum omløpsmidler 41 270 51 268

SUM EIENDELER 10 041 270 10 051 268

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital 20 000 20 000
Sum innskutt egenkapital 20 000 20 000

Opptjent egenkapital

Udekket tap -67 702 -79 331
Sum opptjent egenkapital 67 702 79 331

Sum egenkapital 5 -47 702 -59 331

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Ansvarlig lånekapital 7 3 000 000 3 000 000
Øvrig langsiktig gjeld 6 7 070 865 7 090 355



Sum annen langsiktig gjeld	10 070 865	10 090 355
Sum langsiktig gjeld	10 070 865	10 090 355
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	17 409	13 758
Annen kortsiktig gjeld	697	6 486
Sum kortsiktig gjeld	18 106	20 244
Sum gjeld	10 088 972	10 110 599
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	10 041 270	10 051 268
POSTER UTENOM BALANSEN		
Pantstillelser	8 10 070 865	10 090 355



Organisasjonsnr: 918 483 527
HEIM1 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Resultatregnskap 2021 Heim1 borettslag

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		165 024	138 956	189 750	190 000
IN andel renter og avdrag		113 329	137 874	112 000	140 000
Andre inntekter		0	5 000	0	0
Sum inntekter		278 353	281 830	301 750	330 000
KOSTNADER					
Revisjonshonorar	1	2 650	2 550	2 800	2 900
Forretningsførerhonorar		33 488	32 745	33 800	34 800
Kontingent boligbyggelag		1 600	1 600	1 600	1 600
Drift/vedlikehold		0	0	2 800	2 800
Kabel-tv/internett		34 003	34 339	34 100	34 900
Forsikringer		13 119	12 146	13 118	13 118
Kommunale avgifter		65 928	67 757	76 900	70 200
Kontorrekvisita, trykksaker		352	353	300	300
Telefon og porto		298	204	300	200
Andre driftskostnader	2	1 064	1 643	2 700	2 700
Sum kostnader		152 501	153 337	168 418	163 518
DRIFTSRESULTAT		125 852	128 493	133 332	166 482
FINANSINNEKT. OG -KOST					
Renteinntekter		626	566	0	50
Rentekostnader		114 849	142 371	113 366	141 600
RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.		-114 223	-141 805	-113 366	-141 550
RESULTAT		11 629	-13 312	19 966	24 932
Overført udekket tap		0	-13 312	0	0
Overført til dekning av udekket tap		11 629	0	0	0



Balanse 2021 Heim1 borettslag orgnr: 918 483 527

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt	3	86 910	86 910
Bygninger	4	9 913 090	9 913 090
Sum anleggsmidler		10 000 000	10 000 000
OMLØPSMIDLER			
Husleierestanse		1 189	0
Periodisering kostnader		18 332	18 926
Bankinnskudd			
Bankinnskudd		21 749	32 342
Sum omløpsmidler		41 270	51 268
SUM EIENDELER		10 041 270	10 051 268

167 Heim1 borettslag



Balanse 2021 Heim1 borettslag orgnr: 918 483 527

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		20 000	20 000
Udekket tap		-67 702	-79 331
Sum egenkapital	5	-47 702	-59 331
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	6	7 070 865	7 090 355
Borettsinnskudd	7	3 000 000	3 000 000
Sum langsiktig gjeld		10 070 865	10 090 355
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	5 866
Mellomregning		337	219
Leverandørgjeld		17 072	13 539
Påløpte renter		697	620
Sum kortsiktig gjeld		18 106	20 244
Sum gjeld		10 088 972	10 110 599
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 041 270	10 051 268
Pantstillelser	8	10 070 865	10 090 355

Heim1 borettslag

Årsregnskapet er signert elektronisk, se vedlegg med dato og signatur

Christian Børgesen
Styreleder

Siw Hege Børgesen
Styremedlem

Per Christian Børgesen
Styremedlem



Noter Heim1 borettslag orgnr: 918 483 527

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk. Særreglene for små foretak er brukt for poster der det foreligger slik valgadgang.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Inntektsføring

Inntektsføring av felleskostnader og andre inntekter skjer månedlig i takt med levering av tjenestene.

Eiendommer

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for evt. påkostninger.

Fordringer

Kundefordringer er ført opp etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap er gjort på grunnlag av individuell vurdering av fordringene. Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggsfordringer, er ført opp til pålydende.

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 1 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar utgjør kr 2 650,-, og er i sin helhet knyttet til revisjon.

Drift/vedlikehold

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



Noter Heim1 borettslag orgnr: 918 483 527

Note 2 - Andre driftskostnader

	2021	2020
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr	1 064	1 643
Sum	1 064	1 643

Note 3 - Tomt

Tomteverdien er estimert til kr 86 910,-

Note 4 - Bygninger

Navn	Ansk. kost IB	Regnsk. verdi UB	Ansk. år
Bygninger	9 913 090	9 913 090	2017
Sum	9 913 090	9 913 090	

Bygninger, avskrivning

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

Note 5 - Egenkapital

	2021	2020
Andelskapital	20 000	20 000
Annen egenkapital/udekket tap pr. 01.01.	-79 331	-66 019
Årets resultat	11 629	-13 312
Sum egenkapital pr. 31.12.	-47 702	-59 331

Negativ egenkapital

Balansen viser negativ egenkapital pga driftsunderskudd i tidligere år.
Årets overskudd reduserer udekket tap.
Borettslaget har iverksatt tiltak i form av økning av felleskostnader.

Andeler

Antall andeler i borettslaget er 4.



Noter Heim1 borettslag orgnr: 918 483 527

Note 6 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Lån til drift	Oppføring av boliger
Låne nummer:	16362423485	12134611918
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2017
Rentesats:	1.80 %	1.80 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2025	30.12.2046
Opprinnelig lånebeløp:	100 000	7 000 000
Lånesaldo 01.01:	90 355	7 000 000
Avdrag i perioden:	19 490	0
Lånesaldo 31.12:	70 865	7 000 000
Saldo 5 år frem i tid:	0	7 000 000

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12134611918	2	1 785 000	3 570 000
	2	1 715 000	3 430 000
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362423485	4	17 716	70 864
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 12134611918 har første avdrag 30.06.2027 med kr 143 189	2	1 785 000	6 086
	2	1 715 000	5 847

IN-lån

IN-lån (individuell nedbetaling) : Borettslaget har en ordning som innebærer at den enkelte andelseier har mulighet til å foreta nedbetaling på sin andel av lagets fellesgjeld. Innbetalingen gir andelseier reduksjon i fremtidig husleie. Andelseier som har foretatt slik nedbetaling har pantesikkerhet for sin innbetaling med sideordnet prioritet med borettslagets pantelån. Den bokførte gjeldsposten reduseres i takt med lånets ordinære nedbetalingsplan. Annen langsiktig gjeld er andelseiernes innbetaling på fellesgjeld. Bokført verdi av eiendeler er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld.



Noter Heim1 borettslag orgnr: 918 483 527

Note 7 - Borettsinnskudd

	2021	2020
2250 Borettsinnskudd	3 000 000	3 000 000
Sum	3 000 000	3 000 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 8 - Pantstillelser

Bokført verdi av eiendeler, kr 10 000 000,-, er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld, som utgjør kr 10 070 865,- pr. 31.12.21



Noter Heim1 borettslag orgnr: 918 483 527

Disponible midler

	Regnskap 2021-12	Regnskap 2020-12
A. Disponible midler pr. 01.01.	31 024	-46 019
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	11 629	-13 312
Avdrag langsiktige lån	-19 490	-9 645
Opptak av langsiktig gjeld	0	100 000
B. Årets endring disponible midler	-7 861	77 043
C. Disponible midler	23 163	31 024
Kontrolloppstilling		
Omløpsmidler	41 270	51 268
Kortsiktig gjeld	-18 106	-20 244
Disponible midler	23 163	31 024

167 Heim1 borettslag



Resultat og balanse med noter for Heim1 borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Heim1 borettslag

Styreleder	Christian Børgesen (sign.)	28.04.2022
Styremedlem	Per Christian Børgesen (sign.)	25.04.2022
Styremedlem	Siw Hege Børgesen (sign.)	25.03.2022



Til generalforsamlingen i Heim1 borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Heim1 borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Midtre gate 4, Postboks 1233, NO-8602 MO I RANA

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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning – Heim1 borettslag

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgjøre 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>.

Mo i Rana, 28. april 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Kristin By Farstad
Statsautorisert revisor