



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### 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: Aud Kjønsvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2024

### 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, 13.06.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 073 320	1 325 172
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 073 320</b>	<b>1 325 172</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		63 896	63 896
Annen driftskostnad		987 430	807 493
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 051 326</b>	<b>871 389</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 021 994</b>	<b>453 783</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		24 303	14 811
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>24 303</b>	<b>14 811</b>
Annen finanskostnad		1 021 214	372 446
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 021 214</b>	<b>372 446</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-996 911</b>	<b>-357 635</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>25 083</b>	<b>96 148</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>25 083</b>	<b>96 148</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>25 083</b>	<b>96 148</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		25 083	96 148
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>25 083</b>	<b>96 148</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		25 200 887	22 879 856
Sum varige driftsmidler		25 200 887	22 879 856
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		25 200 887	22 879 856
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		15 495	
Andre fordringer		7 750	2 704
Sum fordringer		23 245	2 704
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		899 785	245 978
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		899 785	245 978
Sum omløpsmidler		923 030	248 682
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>26 123 917</b>	<b>23 128 537</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		18 575	43 658
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-18 575</b>	<b>-43 658</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>82 225</b>	<b>57 142</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		25 697 939	21 413 364
Øvrig langsiktig gjeld		106 000	106 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>25 803 939</b>	<b>21 519 364</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>25 803 939</b>	<b>21 519 364</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		87 231	5 162
Leverandørgjeld		138 248	1 541 001
Annen kortsiktig gjeld		12 275	5 869
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>237 753</b>	<b>1 552 032</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>26 041 692</b>	<b>23 071 396</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>26 123 917</b>	<b>23 128 537</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 397654

#### Enheten

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

#### 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: Aud Kjønsvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2024

#### 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, 30.05.2024



Organisasjonsnr: 930 753 025  
RAGNHILDSG 1 AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 073 320	1 325 172
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 073 320</b>	<b>1 325 172</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		63 896	63 896
Annen driftskostnad		987 430	807 493
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 051 326</b>	<b>871 389</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 021 994</b>	<b>453 783</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		24 303	14 811
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>24 303</b>	<b>14 811</b>
Annen finanskostnad		1 021 214	372 446
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 021 214</b>	<b>372 446</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-996 911</b>	<b>-357 635</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>25 083</b>	<b>96 148</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>25 083</b>	<b>96 148</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>25 083</b>	<b>96 148</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		25 083	96 148
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>25 083</b>	<b>96 148</b>



Organisasjonsnr: 930 753 025  
RAGNHILDSG 1 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		25 200 887	22 879 856
Sum varige driftsmidler		25 200 887	22 879 856
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		25 200 887	22 879 856
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		15 495	
Andre fordringer		7 750	2 704
Sum fordringer		23 245	2 704
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		899 785	245 978
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		899 785	245 978
Sum omløpsmidler		923 030	248 682
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>26 123 917</b>	<b>23 128 537</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		100 800	100 800
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		100 800	100 800



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	18 575	43 658
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-18 575</b>	<b>-43 658</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>82 225</b>	<b>57 142</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	25 697 939	21 413 364
Øvrig langsiktig gjeld	106 000	106 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>25 803 939</b>	<b>21 519 364</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>25 803 939</b>	<b>21 519 364</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	87 231	5 162
Leverandørgjeld	138 248	1 541 001
Annen kortsiktig gjeld	12 275	5 869
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>237 753</b>	<b>1 552 032</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>26 041 692</b>	<b>23 071 396</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>26 123 917</b>	<b>23 128 537</b>



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  
0.00

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





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 9268  
Ragnhildsg 1 AS



## 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 17. april kl. 16:00 og lukker 20. april kl. 16:00.

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 avgj 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. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av medlemmer til valgkomité

Med vennlig hilsen,  
Styret i Ragnhildsg 1 AS



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Gorm Finne Engelsen velges som møteleder.

Sak 2

## 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

Sissel Arctander og Ellen Alexandra Skrimstad velges som protokollvitner.

Sak 3

## 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 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 2023.pdf

Sak 5

## **Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 36 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 36 000.

Sak 6

## **Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Knut Th. Flåtter

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

Følgende stiller til valg som varamedlemmer:

- Arun Mulky Kamath
- Ellen Alexandra Skrimstad

Sak 7

## **Valg av medlemmer til valgkomité**

**Roller og kandidater**



**Valg av 3 medlemmer** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlemmer:

- Anne Berit Flo
- Gerd Karin Omdal
- Sissel Arctander



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Gorm Finne Engelsen	Ragnhilds Gate 1 B
Styremedlem	Eva Janne Eidset	Ragnhilds Gate 1 C
Styremedlem	Knut Th. Flåtter	Ragnhilds Gate 1 A
Varamedlem	Sissel Arctander	Ragnhilds Gate 1 C
Varamedlem	Anne Berit Flo	Ragnhilds Gate 1 A
Varamedlem	Gerd Karin Omdal	Ragnhilds Gate 1 B

### Valgkomiteen

Sissel Arctander, Anne Berit Flo og Gerd Karin Omdal

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [ragnhildsg1@styrerommet.no](mailto:ragnhildsg1@styrerommet.no) Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.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.

### Generelle opplysninger om Ragnhildsgate 1 AS

Aksjeselskapet består av 24 leiligheter knyttet til aksjer. Ragnhildsgate 1 AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 930753025, og ligger i Trondheim kommune

Gårds- og bruksnummer:

404 248

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

Ragnhildsgate 1 AS har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Aksjeselskapets revisor er EIDE REVISJON AS.



## Styrets arbeid

Perioden som har vært:

I løpet av den siste perioden har styret gjennomført 3 styremøter.

Viktige saker som ble behandlet inkluderer:

- Bytte av alle låssylindere til leilighetene med innføring av smekklåser på dører til kjeller og loft for økt sikkerhet.
- Innbruddsproblematikk etter to hendelser rundt nyttår, hvor boder både i kjelleren og på loftet ble rammet. Implementeringen av smekklåser var et tiltak for å forhindre gjentakelse av slike hendelser.
- Mottak av nabovarsler angående byggeprosjekter i nærområdet, spesifikt i Klostergata 56 og i forbindelse med nye planer for utbygging av St. Olavs hospital.
- Håndtering av en lekkasje i en kjellerbod, med planer om drenering som et forebyggende tiltak før neste vinter.

Fremtidige planer:

- Styret arbeider aktivt med gjennomgang av avtaler og forsikringer med sikte på å forbedre borettslagets økonomi, med mål om å begrense en eventuell nødvendig økning i fellesutgifter i 2025.
- Forventet overgang til selv utførelse av flere oppgaver, tidligere utført av eksterne leverandører, som vasking av fellesområder, snømåking og hagestell, som følge av økonomiske tiltak.
- Planlegging av dugnad før sommeren for tømning av fellesboder og opprydding i bakgården, med sikte på å opprettholde trivselen og vedlikeholdet av borettslagets fellesarealer.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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.

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak større kostnader til drift og vedlikehold enn budsjettert.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes flere rentøkninger enn forventet på borettslagets lån.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 685 277.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i Trondheim kommune

Følgende økninger er hensyntatt i budsjettet:

- 10% på vann og avløp
- 10% på renovasjon
- 5% på feieavgift
- uendret på eiendomsskatten

### Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ragnhildsgate 1 AS.

### Lån

Ragnhildsgate 1 AS har lån i Husbanken og Obosbanken.

Lånet i Husbanken har pr. 30.01.24 en rente på 4,45%, mens lånet i Obosbanken har en rente på 6,09%.

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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

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 årsregnskapet for Ragnhilds gate 1 AS som viser et overskudd på kr 25 083. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023 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 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 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.

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

TRONDHEIM, 21. mars 2024  
Eide Revisjon AS

Harry Eide  
Statsautorisert revisor

Vedlegg Mellomila 93A  
7018 Trondheim

Telefon: 97 03 49 56  
E-post: [harry@eiderevisjon.no](mailto:harry@eiderevisjon.no)

Forpåkrevet 972 407 208  
Bankgiro: 4200.41.27484

Årsrapport med revisjonsår 2023.pdf  
Medlem av Den norske Revisorforening



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 073 320	1 325 172	2 093 000	2 195 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 073 320</b>	<b>1 325 172</b>	<b>2 093 000</b>	<b>2 195 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-7 896	-7 896	-7 896	-8 000
Styrehonorar	4	-56 000	-56 000	-56 000	-56 000
Revisjonshonorar	5	-9 500	-9 375	-9 500	-10 000
Forretningsførerhonorar		-53 090	-50 135	-53 000	-56 000
Konsulenthonorar	6	-8 613	0	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-166 967	-76 415	-76 500	-86 500
Forsikringer		-142 802	-121 374	-142 000	-157 000
Kommunale avgifter	8	-296 404	-268 937	-292 000	-310 000
Energi/fyring		-14 528	-10 043	-15 000	-15 000
TV-anlegg/bredbånd		-98 542	-98 541	-105 000	-108 000
Andre driftskostnader	9	-196 984	-172 673	-198 000	-182 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 051 326</b>	<b>-871 389</b>	<b>-959 896</b>	<b>-993 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 021 994</b>	<b>453 783</b>	<b>1 133 104</b>	<b>1 201 500</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	24 303	14 811	0	0
Finanskostnader	11	-1 021 214	-372 446	-719 000	-1 015 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-996 911</b>	<b>-357 635</b>	<b>-719 000</b>	<b>-1 015 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>25 083</b>	<b>96 148</b>	<b>414 104</b>	<b>186 500</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		25 083	96 148		



Ragnhildsg 1 AS

## RAGNHILDSGATE 1 AS, ORG.NR. 930 753 025 BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	25 200 887	22 879 856
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>25 200 887</b>	<b>22 879 856</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		7 750	0
Kundefordringer		15 495	0
Forskuddsbetalte kostnader		0	2 704
Driftskonto OBOS-banken		382 065	234 247
Sparekonto OBOS-banken		517 720	11 731
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>923 030</b>	<b>248 682</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>26 123 917</b>	<b>23 128 537</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	13	100 800	100 800
Udekket tap	14	-18 575	-43 658
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>82 225</b>	<b>57 142</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	25 697 939	21 413 364
Annen langsiktig gjeld	16	106 000	106 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>25 803 939</b>	<b>21 519 364</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 646	0
Leverandørgjeld		138 248	1 541 001
Påløpte renter		87 231	5 162
Påløpte kostnader		4 629	5 869
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>237 753</b>	<b>1 552 032</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>26 123 917</b>	<b>23 128 537</b>
Pantstillelse	17	27 013 000	23 600 000
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 19.03.2024, Styret i Ragnhildsgate 1 AS

Gorm Finne Engelsen /s/

Knut Th. Flåtter /s/

Eva Janne Eidset /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.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 073 320
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 073 320</b>

**NOTE: 3**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 896
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 896</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 2022/2023, og er på kr 56 000.

**NOTE: 5**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 500.



Ragnhildsg 1 AS

**NOTE: 6**

**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-1 563
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 050
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-8 613</b>

**NOTE: 7**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-72 039
Drift/vedlikehold VVS	-2 575
Drift/vedlikehold elektro	-81 586
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-386
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-381
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-166 967</b>

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

**NOTE: 8**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-148 936
Vann- og avløpsavgift	-82 880
Feieavgift	-14 278
Renovasjonsavgift	-50 310
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-296 404</b>

**NOTE: 9**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 800
Container	-11 275
Vaktmestertjenester	-56 665
Vakthold	-8 516
Renhold ved firmaer	-73 137
Snørydding	-21 250
Gressklipping	-15 910
Andre fremmede tjenester	-4 528
Andre kontorkostnader	-1 161
Bank- og kortgebyr	-2 743
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-196 984</b>



Ragnhildsg 1 AS

### NOTE: 10

#### FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 258
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 989
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	331
Kundeutbytte fra Gjensidige	13 725
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>24 303</b>

### NOTE: 11

#### FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-459 629
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken (OBOS01)	-92 937
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken (OBOS02)	-183 868
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken (OBOS03)	-283 713
Renter på leverandørgjeld	-1 067
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 021 214</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
Tilgang 2022	21 298 054
Årets tilgang	2 321 031
Kostpris/bokført verdi 01.01. porttelefonanlegg	88 283
Avskrevet tidligere år	-70 624
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>25 200 887</b>

Tomten er kjøpt.

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 kr 48 aksjer a kr 2 100	<b>100 800</b>
Styremedlemmer som også er leieboere, 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****HUSBANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,84 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-24 155 000	
Nedbetalt i år	194 671	
		-23 960 329

**OBOS-BANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,94 %. Løpetiden er 17 år.

Opprinnelig 2020	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	186 636	
Nedbetalt i år	75 754	
		-1 737 610

**OBOS-BANKEN, innfridd lån OBOS02**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,65 %.

Opprinnelig 2022	-19 600 000	
Økning i år	-2 000 000	
Nedbetalt i år	21 600 000	
		0

**OBOS-BANKEN, innfridd lån OBOS03**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,65 %.

Opprinnelig 2023	-23 727 519	
Nedbetalt i år	23 727 519	
		0

---

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-25 697 939</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	25 697 939
<b>TOTALT</b>	<b>25 697 939</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	25 200 887
<b>TOTALT</b>	<b>25 200 887</b>



## Annem informasjon om aksjeselskapet

### 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.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 17.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 20.04.24

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 Valg av møteleder</b></p> <p>Gorm Finne Engelsen velges som møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Sissel Arctander og Ellen Alexandra Skrimstad velges som protokollvitner.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**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 36 000.

- For  
 Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- Knut Th. Flåtter

Varamedlemmer (kun 2 skal velges)

- Arun Mulky Kamath  
 Ellen Alexandra Skrimstad

**Sak 7 Valg av medlemmer til valgkomité**

medlemmer (kun 3 skal velges)

- Anne Berit Flo  
 Gerd Karin Omdal  
 Sissel Arctander



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.