



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Aud Kjønsvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 04.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 325 172	1 048 476
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 325 172</b>	<b>1 048 476</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		63 896	54 769
Annen driftskostnad		807 493	815 695
<b>Sum kostnader</b>		<b>871 389</b>	<b>870 464</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>453 783</b>	<b>178 012</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		14 811	10 850
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 811</b>	<b>10 850</b>
Annen finanskostnad		372 446	54 273
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>372 446</b>	<b>54 273</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-357 635</b>	<b>-43 423</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>96 148</b>	<b>134 589</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>96 148</b>	<b>134 589</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>96 148</b>	<b>134 589</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		96 148	134 589
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>96 148</b>	<b>134 589</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		22 879 856	1 581 802
Sum varige driftsmidler		22 879 856	1 581 802
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		22 879 856	1 581 802
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		2 704	2 239
Sum fordringer		2 704	2 239
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		245 978	474 246
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		245 978	474 246
Sum omløpsmidler		248 682	476 485
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>23 128 538</b>	<b>2 058 287</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		43 658	139 806
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-43 658</b>	<b>-139 806</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>57 142</b>	<b>-39 006</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		21 413 364	1 906 306
Øvrig langsiktig gjeld		106 000	106 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>21 519 364</b>	<b>2 012 306</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>21 519 364</b>	<b>2 012 306</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 162	308
Leverandørgjeld		1 541 001	84 679
Annen kortsiktig gjeld		5 869	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 552 032</b>	<b>84 987</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>23 071 396</b>	<b>2 097 293</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>23 128 538</b>	<b>2 058 287</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 503656

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Aud Kjønsvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 26.06.2023



Organisasjonsnr: 930 753 025  
RAGNHILDSG 1 AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 325 172	1 048 476
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 325 172</b>	<b>1 048 476</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		63 896	54 769
Annen driftskostnad		807 493	815 695
<b>Sum kostnader</b>		<b>871 389</b>	<b>870 464</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>453 783</b>	<b>178 012</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		14 811	10 850
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 811</b>	<b>10 850</b>
Annen finanskostnad		372 446	54 273
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>372 446</b>	<b>54 273</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-357 635</b>	<b>-43 423</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>96 148</b>	<b>134 589</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>96 148</b>	<b>134 589</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>96 148</b>	<b>134 589</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		96 148	134 589
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>96 148</b>	<b>134 589</b>



Organisasjonsnr: 930 753 025  
RAGNHILDSG 1 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		22 879 856	1 581 802
Sum varige driftsmidler		22 879 856	1 581 802

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		22 879 856	1 581 802
-------------------	--	------------	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		2 704	2 239
Sum fordringer		2 704	2 239

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		245 978	474 246
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		245 978	474 246

Sum omløpsmidler		248 682	476 485
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		23 128 538	2 058 287
---------------	--	------------	-----------

### 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	43 658	139 806
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-43 658</b>	<b>-139 806</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>57 142</b>	<b>-39 006</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	21 413 364	1 906 306
Øvrig langsiktig gjeld	106 000	106 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>21 519 364</b>	<b>2 012 306</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>21 519 364</b>	<b>2 012 306</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 162	308
Leverandørgjeld	1 541 001	84 679
Annen kortsiktig gjeld	5 869	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 552 032</b>	<b>84 987</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>23 071 396</b>	<b>2 097 293</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>23 128 538</b>	<b>2 058 287</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 2023

Ragnhildsg 1 AS

5. juni 2023

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.

### Dato for generalforsamlingen:

5. juni 2023 kl. 18:00, Hotell St. Olav (pasienthotellet), Mauritz Hansens gate 3, 1. etasje.

### Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. aksje.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Godkjenning av de stemmeberettigede
4. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Styreleder Sissel Arctander velges som møteleder.

Sak 2

## 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 3

## Godkjenning av de stemmeberettigede

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

### Forslag til vedtak

Antall fremmøtte, stemmeberettigede og eventuelt fullmakter godkjennes på møtet.



Sak 4

### **Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

**Forslag til vedtak**

Protokollfører og protokollvitner velges i møtet.

Sak 5

### **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 2022.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 56 000.

35.000 til styreleder og 7000 til hver av de andre styremedlemmene



## Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 56 000.

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

Knut Flåtter, Sissel Arctander og Gerd-Karin Omdal har fullført sine valgperioder på to år.

Anne Berit Flo ble valgt for to år i fjor, men trekker seg som styremedlem.

Samlet sammensetting for nytt styre legges fram på møtet.

Knut stiller for to nye år.

Gerd-Karin, Sissel og Anne Berit stiller som varakandidater og valgkomité.

## Roller og kandidater

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

Kandidater velges i møtet

**Valg av 3 styremedlemmer** Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

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

Kandidater velges i møtet

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

Kandidater velges i møtet



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Sissel Arctander	Ragnhilds Gate 1 C
Styremedlem	Knut Th. Flåtter	Ragnhilds Gate 1 A
Styremedlem	Anne Berit Flo	Ragnhilds Gate 1 A
Styremedlem	Gerd Karin Omdal	Ragnhilds Gate 1 B
Varamedlem	Julie Tveita Lea	Ragnhilds Gate 1 A

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på telefon 92 80 73 62, og e-post [ragnhildsg1@styrommet.no](mailto:ragnhildsg1@styrommet.no)  
Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://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 Tor-Sigve Bjørndal.

Aksjeselskapets revisor er EIDE REVISJON AS.



## Styrets arbeid

### Styremøter

Styret hadde i 2022 ni møter, hvorav åtte digitale og ett fysisk møte.

## Rehabilitering av Ragnhildsgt 1

Rehabiliteringsarbeidet har i all hovedsak vært det som har opptatt styret i 2022. Arbeidet er utført av entreprenøren RUTA AS. Styret i Ragnhildsgt 1. med leid inn bistand fra OBOS prosjekt for å ivareta byggherrens rolle og interesser i rehabiliteringsarbeidet.

Rehabiliteringen omfatter følgende:

- Stabilisering av grunnen under kjelleren, montering av 24 støttepilarer boret ned i grunnen, oppretting og pussing av gulv og annet nødvendig opprettingsarbeid i kjelleren
- Skiftning av alle vinduer, verandadører og rekkverk på alle balkonger, med trelags glass og tetting rundt vinduer
- Rehabilitering av balkongene mot Mauritz Hansens gt.
- Isolering av yttervegger, montering av plater på yttervegg, pussing og maling av fasade
- Ny takstein på taket
- Rampe og trappenedgang til kjeller for enklere adgang til kjeller med boder og sykkelparkering på kortsiden av bygget ved C-oppgangen
- Oppbygging av alle kjellerbodene med nye vegger og dører.
- Maling av gulv, tak og vegger i alle kjellerrom
- Etterisolering av kjellertak
- Utbedring av fuktskader og fuktsikring i kjellervegg mot bakgård
- Branndører til loft og kjellere
- Nye beslag på alle piper
- Nye vifter i piper og utbedringa av pipe som var skadd
- Nye utelamper
- Maling av kjellermur og kjellervinduer og dører
- Nye takrenner

Det har også vært lekkasjer inn i leilighetene i forbindelse med rehabiliteringen. Dette er fulgt opp og ved gjentatte lekkasjer vil dette være reklamasjoner.

På høsten ble det behov for tettere oppfølging av vår byggeleder i OBOS prosjekt og to styremedlemmer hadde i en periode møter hver andre uke med byggelederen.

### Annet arbeid

Andre forhold som er tatt opp og arbeidet med, har vært rot rundt avfallsdunkene. Det er brukt mye energi på å bli kvitt søppel rundt dunkene, orientere gårdeiere i området, og bestille hyppigere tømminger (og dermed økte kostnader).



## Fremtidige planer

Ferdiggjøring av rehabiliteringsarbeidet avsluttes i løpet av andre kvartal i 2023.

Følgende tiltak gjensto helt eller delvis ved årsslutt:

- Kjellertrapp
- Kjellerboder
- Utebelysning
- Maling og pussing av kjellermur og ytterdører
- Mindre opprettinger og reparasjoner i leiligheter

Ut over dette vurderes utskifting av nøkkelsystem på alle inngangsdører og det vurderes å tilbys det samme til alle andelsleilighetene.

Hagen har ikke fått stell i 2022, og bør få en oppgradering for å legge til rette for mer bruk i løpet av de neste årene.

Etter flere befaringer av fagkyndige er det anbefalt rehabilitering av avløpsrør innen en femårsperiode.

Styret er svært takknemlig for tålmodige beboere i rehabiliteringsperioden.

## Endring i inngåtte avtaler

Det er ikke gjort endringer eller inngått nye avtaler med leverandører i 2022.

## Nabovarsler

Vi har mottatt ett nabovarsel om bygg som planlegges i nabolaget.

Senter for psykisk helse, like bak Ragnhildsgt – hvor styret sendte inn merknad i august. Dette planarbeidet er muligens utsatt da Helsebygg har skjøvet denne utbyggingen lengre fram i tid.

Styret oppdaget også at reguleringsplan for SIT - studentsamskipnaden, like foran på skrå for Ragnhildsgt var til politisk sluttbehandling i kommunen i høsten -22, og sendte inn innspill om høyder, utforming og farge, men det resulterte ikke i endringer i planen.

## Dugnader

De ble gjennomført dugnader for å tømme kjeller i to omganger. Første dugnad gjaldt arealet som ble brukt til refundamenteringen. Den andre dugnaden tømte siste deler av kjeller for å renovere alle boder.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes økning av felleskostnadene fra 01.05.22.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes økte rentekostnader grunnet låneopptak i forbindelse med rehabiliteringen av blokka.

### 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. 31.12.2022.

Aksjeselskapet hadde pr. 31.12.2022 negativ arbeidskapital på kr 1 303 350.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2023. Tiltakene innebærer en utvidelse av byggelånet med kr 3 000 000 til totalt kr 24 600 000 og en økning av felleskostnadene på 50% fra 01.03.23.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i Trondheim kommune

Følgende økninger er hensyntatt i budsjettet:

- 20% på vann og avløp
- 10% på renovasjon
- 5% på eiendomsskatten
- uendret feieavgift

### Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten 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 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ragnhildsgate 1 AS.

### Lån

Ragnhildsgate 1 AS har 2 lån i Obos-banken. 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 2023.

Budsjettet er basert på 50% økning av felleskostnadene fra 01.03.23.

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 96 148. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 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 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 3. mai 2023  
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)

Forfaksny.: 972 407 208  
Bankgiro: 4200.41.27484

Statsautorisert revisjonsselskap  
Statsautorisert revisjonsforening  
Medlem av Den norske Revisorforening



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 325 172	1 048 476	1 048 000	2 093 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 325 172</b>	<b>1 048 476</b>	<b>1 048 000</b>	<b>2 093 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-7 896	-6 769	-4 935	-7 896
Styrehonorar	4	-56 000	-48 000	-35 000	-56 000
Revisjonshonorar	5	-9 375	-9 000	-9 500	-9 500
Forretningsførerhonorar		-50 135	-47 605	-49 000	-53 000
Konsulenthonorar		0	-91 478	-50 000	-5 000
Drift og vedlikehold	6	-76 415	-58 964	-77 000	-76 500
Forsikringer		-121 374	-98 724	-113 500	-142 000
Kommunale avgifter	7	-268 937	-249 543	-257 000	-292 000
Energi/fyring		-10 043	-7 662	-10 000	-15 000
TV-anlegg/bredbånd		-98 541	-95 112	-97 000	-105 000
Andre driftskostnader	8	-172 673	-157 607	-179 000	-198 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-871 389</b>	<b>-870 464</b>	<b>-881 935</b>	<b>-959 896</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>453 783</b>	<b>178 012</b>	<b>166 065</b>	<b>1 133 104</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	14 811	10 850	0	0
Finanskostnader	10	-372 446	-54 273	-56 000	-719 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-357 635</b>	<b>-43 423</b>	<b>-56 000</b>	<b>-719 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>96 148</b>	<b>134 589</b>	<b>110 065</b>	<b>414 104</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		96 148	134 589		



Ragnildsg 1 AS

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

<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	11	22 879 856	1 581 802
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>22 879 856</b>	<b>1 581 802</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		2 704	2 239
Driftskonto OBOS-banken		234 247	462 612
Sparekonto OBOS-banken		11 731	11 634
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>248 682</b>	<b>476 485</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>23 128 537</b>	<b>2 058 287</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	12	100 800	100 800
Udekket tap	13	-43 658	-139 806
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>57 142</b>	<b>-39 006</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	21 413 364	1 906 306
Annen langsiktig gjeld	15	106 000	106 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>21 519 364</b>	<b>2 012 306</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		1 541 001	84 679
Påløpte renter		5 162	308
Påløpte kostnader		5 869	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 552 032</b>	<b>84 987</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>23 128 537</b>	<b>2 058 287</b>
Pantstillelse	16	23 600 000	2 013 000
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 02.05.2023, Styret i Ragnildsgate 1 AS

Sissel Arctander /s/ Knut Th. Flåtter /s/ Anne Berit Flo /s/ Gerd Karin Omdal /s/

Vedlegg 1

13 av 20

Årsrapport med regnskap 2022.pdf



**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.

**SKATTETREKKS KONTO**

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

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 325 172
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 325 172</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 2021/2022, og er på kr 56 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 884, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 375.



Ragnhildsg 1 AS

**NOTE: 6**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-44 431
Drift/vedlikehold VVS	-18 041
Drift/vedlikehold elektro	-13 779
Kostnader dugnader	-164
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-76 415</b>

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

**NOTE: 7**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-143 133
Vann- og avløpsavgift	-67 239
Feieavgift	-9 042
Renovasjonsavgift	-49 523
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-268 937</b>

**NOTE: 8**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-8 414
Verktøy og redskaper	-1 023
Vaktmestertjenester	-38 560
Vakthold	-9 608
Renhold ved firmaer	-69 067
Snørydding	-18 236
Gressklipping	-764
Andre fremmede tjenester	-19 741
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 884
Andre kontorkostnader	-628
Bank- og kortgebyr	-2 748
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-172 673</b>

**NOTE: 9**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 000
Renter av sparekonto i OBOS-banken	97
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	59
Kundeutbytte fra Gjensidige	11 655
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>14 811</b>



Ragnhildsg 1 AS

**NOTE: 10**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-61 971
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-308 494
Renter på leverandørgjeld	-1 981
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-372 446</b>

**NOTE: 11**

**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
Årets tilgang, totalrehabilitering 2022	21 298 054
Kostpris/bokført verdi 01.01. porttelefonanlegg	88 283
Avskrevet tidligere år	-70 624
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>22 879 856</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: 12**

**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: 13**

**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til lavere verdi enn markedsverdi.

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.



Ragnhildsg 1 AS

**NOTE: 14**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**OBOS-BANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 17 år.

Opprinnelig 2020 -2 000 000

Nedbetalt tidligere 93 694

Nedbetalt i år 92 942

-1 813 364

**OBOS-BANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022 -19 600 000

Nedbetalt i år 0

-19 600 000

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-21 413 364**

**NOTE: 15**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Annen gjeld (obligasjoner) -106 000

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -106 000**

**NOTE: 16**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån 21 413 364

**TOTALT 21 413 364**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger 22 879 856

**TOTALT 22 879 856**



## 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.



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 5.06.23

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

**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.