



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### 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: Sigve Granlund  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2023

### 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, 27.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 303 477	1 190 828
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 303 477</b>	<b>1 190 828</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1,2	-22 445	-21 109
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	-20 412	-20 412
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9,10	-841 431	-718 937
<b>Sum kostnader</b>		<b>-884 287</b>	<b>-760 458</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>419 191</b>	<b>430 370</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 434</b>	<b>346</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-176 227</b>	<b>-87 494</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-165 793</b>	<b>-87 148</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>253 398</b>	<b>343 223</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 187 765</b>	<b>1 951 286</b>
<b>Årsresultat</b>	11,14	<b>253 398</b>	<b>343 223</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		253 397	343 223
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>253 397</b>	<b>343 223</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3,15	30 506 602	30 527 014
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>30 506 602</b>	<b>30 527 014</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>30 506 602</b>	<b>30 527 014</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	12	116 555	72 125
Andre fordringer	12	221 261	212 799
<b>Sum fordringer</b>		<b>337 816</b>	<b>284 924</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	647 552	600 725
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>985 366</b>	<b>885 650</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>985 368</b>	<b>885 649</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>31 491 968</b>	<b>31 412 663</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	14	8 511 102	8 257 705
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>8 511 102</b>	<b>8 257 705</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>8 511 102</b>	<b>8 257 705</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15,16	6 666 252	6 867 486
Øvrig langsiktig gjeld	15,17	15 950 000	15 950 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>22 616 252</b>	<b>22 817 486</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>22 616 252</b>	<b>22 817 486</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		58 520	54 856
Skyldige offentlige avgifter		-2	-1
Annen kortsiktig gjeld		306 096	282 619
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>364 614</b>	<b>337 473</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>22 980 866</b>	<b>23 154 959</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>31 491 968</b>	<b>31 412 663</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	15	22 616 252	22 817 486



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 465436

#### Enheten

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

#### 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: Sigve Granlund  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2023

#### 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, 13.06.2023



Organisasjonsnr: 990 440 476  
EPLEHAGEN BORETTSLAG MELHUS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 303 477	1 190 828
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 303 477</b>	<b>1 190 828</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1,2	-22 445	-21 109
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	-20 412	-20 412
Annen driftskostnad	4,5,6,7,8	-841 431	-718 937
<b>Sum kostnader</b>		<b>-884 287</b>	<b>-760 458</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>419 191</b>	<b>430 370</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 434</b>	<b>346</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-176 227</b>	<b>-87 494</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-165 793</b>	<b>-87 148</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 187 765</b>	<b>1 951 286</b>
<b>Årsresultat</b>	11,14	<b>253 398</b>	<b>343 223</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		253 397	343 223
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>253 397</b>	<b>343 223</b>



Organisasjonsnr: 990 440 476  
EPLEHAGEN BORETTSLAG MELHUS

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3,15	30 506 602	30 527 014
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>30 506 602</b>	<b>30 527 014</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>30 506 602</b>	<b>30 527 014</b>
--------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer	12	116 555	72 125
Andre fordringer	12	221 261	212 799
<b>Sum fordringer</b>		<b>337 816</b>	<b>284 924</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	647 552	600 725
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>985 366</b>	<b>885 650</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>985 368</b>	<b>885 649</b>
-------------------------	--	----------------	----------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>31 491 968</b>	<b>31 412 663</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	14	8 511 102	8 257 705
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>8 511 102</b>	<b>8 257 705</b>

<b>Sum egenkapital</b>		<b>8 511 102</b>	<b>8 257 705</b>
------------------------	--	------------------	------------------

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

#### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	15,16	6 666 252	6 867 486
Øvrig langsiktig gjeld	15,17	15 950 000	15 950 000



Sum annen langsiktig gjeld	22 616 252	22 817 486
Sum langsiktig gjeld	22 616 252	22 817 486
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	58 520	54 856
Skyldige offentlige avgifter	-2	-1
Annen kortsiktig gjeld	306 096	282 619
Sum kortsiktig gjeld	364 614	337 473
Sum gjeld	22 980 866	23 154 959
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>31 491 968</b>	<b>31 412 663</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>		
Pantstillelser	15 22 616 252	22 817 486



Organisasjonsnr: 990 440 476  
EPLEHAGEN BORETTSLAG MELHUS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
1

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>	



Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## Eplehagen borettslag Melhus - Resultatregnskap 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>Driftsinntekter</b>					
Felleskostnader driftsdel		811 716	803 736	811 736	811 736
Felleskostnader kapitaldel		382 825	284 276	342 000	688 365
Tillegg elektroniske fellesavtaler		108 936	102 816	109 000	116 500
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 303 477</b>	<b>1 190 828</b>	<b>1 262 736</b>	<b>1 616 601</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Personalkostnader	1	-2 774	-2 609	-2 679	-2 679
Styrehonorar	2	-19 671	-18 500	-20 000	-20 000
Avskrivninger	3	-20 412	-20 412	-20 412	-20 412
Forretningsførerhonorar		-55 928	-53 987	-56 000	-81 242
Eksterne honorar	4	-6 563	-14 000	-9 600	-9 600
Drifts- og serviceavtaler	5	-220 343	-188 887	-179 900	-97 250
Løpende vedlikehold	6	-26 643	-25 440	-45 000	-122 500
Periodisk vedlikehold	7	-44 625	0	-350 000	0
Elektroniske fellesavtaler		-110 974	-104 853	-109 000	-116 500
Forsikring	8	-45 147	-35 163	-38 000	-50 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-218 348	-218 172	-213 000	-220 000
Eiendomsavgifter		-24 793	-24 793	-26 000	-26 000
Energi, felles	9	-74 134	-41 804	-80 000	-75 000
Andre driftsutgifter	10	-13 933	-11 838	-14 900	-13 400
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-884 287</b>	<b>-760 458</b>	<b>-1 164 491</b>	<b>-854 583</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>419 191</b>	<b>430 370</b>	<b>98 245</b>	<b>762 018</b>
<b>Finansinntekter og kostnader</b>					
Finansinntekter		10 434	346	800	10 000
Finanskostnader		-176 227	-87 494	-127 000	-281 004
<b>Netto finansposter</b>		<b>-165 793</b>	<b>-87 148</b>	<b>-126 200</b>	<b>-271 004</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>253 398</b>	<b>343 223</b>	<b>-27 955</b>	<b>491 014</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>11, 14</b>	<b>253 398</b>	<b>343 223</b>	<b>-27 955</b>	<b>491 014</b>
Disponering av totalresultat:		253 398	343 223	-27 955	491 014
Overført til annen egenkapital		442 394	343 223	0	0
Redusert restansvar IN overført EK		-188 997	0	0	0

Org.nr: 990 440 476 - 219



## Eplehagen borettslag Melhus - Balanse 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger og tomter	3, 15	30 506 602	30 527 014
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>30 506 602</b>	<b>30 527 014</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	12	39 786	0
Forskutterte kostnader MBU	12	187 061	195 296
Periodiserte kostnader	12	76 769	72 125
Mellomregning Klare Finans	12	23 766	17 157
Opptjente renter	12	10 434	346
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankinnskudd	13	647 552	600 725
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>985 366</b>	<b>885 650</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>31 491 968</b>	<b>31 412 663</b>

Org.nr: 990 440 476 - 219



## Eplehagen borettslag Melhus - Balanse 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital	14	85 000	85 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Egenkapital fra IN ordning	14	6 445 457	6 634 454
Annen egenkapital	14	1 980 645	1 538 251
<b>Sum egenkapital</b>		<b>8 511 102</b>	<b>8 257 705</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	15, 16	6 666 252	6 867 486
Borettsinnskudd	15, 17	15 950 000	15 950 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>22 616 252</b>	<b>22 817 486</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		58 520	54 856
Skyldig off. myndigheter		-2	-1
Forskudd kunder		23 527	50 313
Forskuttede inntekter MBU		166 417	157 156
Påløpte kostnader		116 152	75 000
Annen kortsiktig gjeld		0	150
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>364 614</b>	<b>337 473</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>22 980 866</b>	<b>23 154 959</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>31 491 968</b>	<b>31 412 663</b>
Pantstillelser	15	22 616 252	22 817 486

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Sigve Granlund  
Leder

\_\_\_\_\_  
Elbjørg Tangvik  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Brit Gaustad  
Styremedlem

Org.nr: 990 440 476 - 219



## Eplehagen borettslag Melhus - Noter 2022

### Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne og har panterett for kravet i andelen iht Lov om Borettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

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

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

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Denne er dekket av forretningsfører som en del av forretningsføreravtalen. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

### Note 1 - PERSONALKOSTNADER

	2022	2021
Arbeidsgiveravgift	2 774	2 609
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>2 774</b>	<b>2 609</b>

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

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

### Note 2 - STYREHONORAR

	2022	2021
Styrehonorar	19 671	18 500

Org.nr: 990 440 476 - 219



## Eplehagen borettslag Melhus - Noter 2022

### Note 3 - ANLEGGSMIDLER

	Tomter	Bygning	Byggmes. anl.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 100 000	28 360 706	204 117
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 100 000	28 360 706	204 117
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	158 221
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 100 000	28 360 706	45 896
Årets avskrivninger :	0	0	20 412
Antatt levetid i år :			10

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

### Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2022	2021
Revisjonshonorar (inkl. mva)	6 563	5 000
Juridisk rådgivning	0	9 000
<b>Sum eksterne honorarer</b>	<b>6 563</b>	<b>14 000</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.



## Eplehagen borettslag Melhus - Noter 2022

### Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2022	2021
Vedlikeholdsplan	339	0
Avtale om HMS-tjenester	15 092	14 652
Andre administrasjonsavtaler	7 058	7 140
Avtale om vaktmestertjenester	51 165	49 440
Avtale om vintervedlikehold	11 523	10 483
Avtale om sommervedlikehold	26 313	16 095
Avtale om renholdstjenester	33 210	29 768
Avtale om vakt- og sikringstjenester	4 662	3 188
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	13 109	13 720
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	45 756	34 663
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	12 116	9 739
<b>Sum drifts- og serviceavtaler</b>	<b>220 343</b>	<b>188 887</b>

Andre administrasjonsavtaler gjelder langtidsbudsjett og hovednøkler.

### Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2022	2021
Rørleggerarbeid	0	1 520
Malearbeid og -utstyr	349	0
Elektrikerarbeid	5 719	4 016
Gartnerarbeid, planter, jord m.m.	0	9 649
Garasjeanlegg	1 438	3 277
Heisanlegg	709	1 785
Ventilasjon	14 571	0
Avfallstømming/søppelsuganlegg	0	218
Forbruksmaterieil	3 438	3 159
Nøkler, lås	420	0
Brannsikring	0	1 817
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>26 643</b>	<b>25 440</b>



## Eplehagen borettslag Melhus - Noter 2022

### Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2022	2021
Elektrikerarbeid	44 625	0
<b>Sum periodisk vedlikehold</b>	<b>44 625</b>	<b>0</b>

### Note 8 - FORSIKRING

	2022	2021
<b>Forsikring</b>	<b>45 147</b>	<b>35 163</b>

### Note 9 - ENERGIKOSTNADER

	2022	2021
<b>Energikostnader</b>		
Energikostnader strøm	5 028	75 000
Fellesenergi avregning	69 106	-33 196
<b>Sum energikostnader</b>	<b>74 134</b>	<b>41 804</b>

Energikostnader gjelder avregning strøm.

### Note 10 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2022	2021
Verktøy, driftsmateriell, inventar	4 399	2 200
Kontorrekvisita, trykksaker	0	1 155
Gaver	2 490	1 500
Kostnader vedr. styrearbeid	5 024	500
Generalforsamling/årsmøte	0	4 020
Bankgebyrer	729	2 145
Andre gebyrer	1 290	317
Andre kostnader	1	1
<b>Sum andre driftsutgifter</b>	<b>13 933</b>	<b>11 838</b>



## Eplehagen borettslag Melhus - Noter 2022

### Note 11 - DISPONIBLE MIDLER

	2022	2021
<b>Disponible midler 01.01</b>	<b>548 177</b>	<b>381 079</b>
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	253 398	343 223
Tilbakeført avskrivning	20 412	20 412
Avdrag lån	-201 234	-196 537
<b>Årets endring i disponible midler</b>	<b>72 575</b>	<b>167 097</b>
<b>Disponible midler i periodens slutt</b>	<b>620 752</b>	<b>548 177</b>
<b>Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger</b>	<b>620 752</b>	<b>548 177</b>

### Note 12 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

### Note 13 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2022	2021
<b>Bundne midler og bankinnskudd</b>		
Bundne midler for skattetrekk	3	3
Bankinnskudd	647 549	600 722
<b>Sum bankinnskudd</b>	<b>647 552</b>	<b>600 725</b>

### Note 14 - EGENKAPITAL

	2022	2021
<b>SUM EGENKAPITAL 01.01</b>	<b>8 257 705</b>	<b>7 914 482</b>
Andelskapital 01.01	85 000	85 000
<b>Andelskapital 31.12</b>	<b>85 000</b>	<b>85 000</b>
Annen egenkapital 01.01	1 538 251	1 195 028
Årets resultat	253 398	343 223
Justering for nedskrivning IN-ordning	188 997	0
<b>Annen egenkapital 31.12</b>	<b>1 980 645</b>	<b>1 538 251</b>
Egenkapital fra IN-ordning 01.01	6 634 454	6 634 454
Nedskrevet på felleslån til egenkapital	-188 997	0
<b>Egenkapital fra IN-ordning 31.12</b>	<b>6 445 457</b>	<b>6 634 454</b>
<b>SUM EGENKAPITAL 31.12</b>	<b>8 511 102</b>	<b>8 257 705</b>

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



Eplehagen borettslag Melhus - Noter 2022

**Note 15 - PANTSTILLELSER**

	2022
<b>Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12</b>	<b>30 506 602</b>
<b>Restgjeld 31.12</b>	<b>22 616 252</b>

Pålydende pantstillelser var 30 300 000,- per 31.12.

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



Eplehagen borettslag Melhus - Noter 2022

**Note 16 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN**

Kreditor:	<b>DNB Bank ASA</b>
Lånenummer:	<b>12114192099</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2008
Rentesats:	4.08 %
Betingelser:	3mnd Nibor + 0,82 % margin
Beregnet innfridd:	30.03.2047
Opprinnelig lånebeløp:	14 350 000
Lånesaldo 01.01:	6 867 486
Avdrag i perioden:	201 234
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>6 666 252</b>
Saldo 5 år frem i tid:	5 761 680
Andelssaldo 01.01:	6 449 868
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	188 997
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>6 260 872</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>12 927 123</b>

**PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN**

	<b>Ant. andeler</b>	<b>Andel gjeld 31.12</b>	<b>Sum fellesgjeld</b>
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12114192099	2	810 760	1 621 520
	8	630 591	5 044 728

**Note 17 - INNSKUDD**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Borettsinnskudd	15 950 000	15 950 000
<b>Sum innskudd</b>	<b>15 950 000</b>	<b>15 950 000</b>



Resultat og balanse med noter for Eplehagen borettslag Melhus.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Eplehagen borettslag Melhus**

Styreleder	Sigve Granlund (sign.)	23.03.2023
Styremedlem	Brit Gaustad (sign.)	21.03.2023
Styremedlem	Elbjørg Tangvik (sign.)	23.03.2023



BDO AS  
Klæbuveien 127B  
7031 Trondheim

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Eplehagen Borettslag Melhus

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eplehagen Borettslag Melhus.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 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 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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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 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>

BDO AS

John Christian Løvaas  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: AMEFP-ECJWI-Q0P8P-5ABWS-W3FAE-E3Z5



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## John Christian Løvaas

Partner

Serienummer: 9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-28 14:22:37 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: AMEFP-ECJWI-Q0P8P-5ABWS-W3FAE-E3Z5

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>