



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 929 724 658  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: Boligaksjeselskapet Agder Alle 4  
Forretningsadresse: Agder allé 4  
4631 KRISTIANSAND S

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: BDO AS - Kristiansand  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.02.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 06.07.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Driftsinntekter		8 216 464	6 852 600
<b>Sum inntekter</b>	1	<b>8 216 464</b>	<b>6 852 600</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	818 317	738 388
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	1 433 300	1 289 300
Annen driftskostnad	2, 4	5 063 824	3 566 334
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 315 441</b>	<b>5 594 021</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>901 022</b>	<b>1 258 579</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		37	10 883
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>37</b>	<b>10 883</b>
Annen rentekostnad		1 370 104	1 273 438
Annen finanskostnad			1
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 370 104</b>	<b>1 273 439</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 370 068</b>	<b>-1 262 556</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-469 046</b>	<b>-3 977</b>
Skattekostnad på ordinært resultat			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-469 046</b>	<b>-3 977</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-469 046</b>	<b>-3 977</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-469 046</b>	<b>-3 977</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-469 046</b>	<b>-3 977</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	6		
Konsernbidrag	6, 6		



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Udekket tap	6, 6		
Avsatt til annen egenkapital	6	-469 046	-3 977
Overført fra annen egenkapital	6		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-469 046</b>	<b>-3 977</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 5	52 597 114	50 853 459
Maskiner og anlegg	3, 5		
Skip og flytende installasjoner	3, 5		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3, 5	21 200	25 400
<b>Sum varige driftsmidler</b>	3	<b>52 618 314</b>	<b>50 878 859</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>52 618 314</b>	<b>50 878 859</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		459 868	
Andre kortsiktige fordringer		188 725	168 102
<b>Sum fordringer</b>		<b>648 593</b>	<b>168 102</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 503 242	5 173 193
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 503 242</b>	<b>5 173 193</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 151 835</b>	<b>5 341 296</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>54 770 150</b>	<b>56 220 155</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	400 000	400 000
Overkurs	6		



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>400 000</b>	<b>400 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	3 945 225	4 414 271
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 945 225</b>	<b>4 414 271</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 345 225</b>	<b>4 814 271</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	49 659 523	50 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>49 659 523</b>	<b>50 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>49 659 523</b>	<b>50 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5		
Leverandørgjeld		406 599	869 467
Skyldig offentlige avgifter		44 152	41 873
Utbytte	6		
Annen kortsiktig gjeld		314 651	494 544
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>765 401</b>	<b>1 405 884</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>50 424 924</b>	<b>51 405 884</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>54 770 150</b>	<b>56 220 155</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 120395

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 929 724 658  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: Boligaksjeselskapet Agder Alle 4  
Forretningsadresse: Agder allé 4  
4631 KRISTIANSAND S

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: BDO AS - Kristiansand  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.02.2022

#### Revisjon

Ekstern autorisert regnskapsfører har i løpet av regnskapsåret bistått ved den løpende regnskapsføringen eller utført andre tjenester for selskapet enn å utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 22.02.2022



Organisasjonsnr: 929 724 658  
Boligaksjeselskapet Agder Alle 4

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Driftsinntekter		8 216 464	6 852 600
<b>Sum inntekter</b>	<b>1</b>	<b>8 216 464</b>	<b>6 852 600</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	818 317	738 388
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	1 433 300	1 289 300
Annen driftskostnad	2, 4	5 063 824	3 566 334
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 315 441</b>	<b>5 594 021</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>901 022</b>	<b>1 258 579</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		37	10 883
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>37</b>	<b>10 883</b>
Annen rentekostnad		1 370 104	1 273 438
Annen finanskostnad			1
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 370 104</b>	<b>1 273 439</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 370 068</b>	<b>-1 262 556</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat		-469 046	-3 977
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-469 046</b>	<b>-3 977</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-469 046</b>	<b>-3 977</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-469 046</b>	<b>-3 977</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-469 046</b>	<b>-3 977</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	6		
Konsernbidrag	6, 6		
Udekket tap	6, 6		
Avsatt til annen egenkapital	6	-469 046	-3 977
Overført fra annen egenkapital	6		



Sum overføringer og  
disponeringer

-469 046

-3 977



Organisasjonsnr: 929 724 658  
Boligaksjeselskapet Agder Alle 4

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 5	52 597 114	50 853 459
Maskiner og anlegg	3, 5		
Skip og flytende installasjoner	3, 5		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	3, 5	21 200	25 400
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>3</b>	<b>52 618 314</b>	<b>50 878 859</b>

**Sum anleggsmidler**

**52 618 314**      **50 878 859**

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		459 868	
Andre kortsiktige fordringer		188 725	168 102
<b>Sum fordringer</b>		<b>648 593</b>	<b>168 102</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		1 503 242	5 173 193
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 503 242</b>	<b>5 173 193</b>

**Sum omløpsmidler**

**2 151 835**      **5 341 296**

**SUM EIENDELER**

**54 770 150**      **56 220 155**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6, 7	400 000	400 000
Overkurs	6		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>400 000</b>	<b>400 000</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	6	3 945 225	4 414 271
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 945 225</b>	<b>4 414 271</b>



<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 345 225</b>	<b>4 814 271</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5	49 659 523	50 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>49 659 523</b>	<b>50 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>49 659 523</b>	<b>50 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5		
Leverandørgjeld		406 599	869 467
Skyldig offentlige avgifter		44 152	41 873
Utbytte	6		
Annen kortsiktig gjeld		314 651	494 544
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>765 401</b>	<b>1 405 884</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>50 424 924</b>	<b>51 405 884</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>54 770 150</b>	<b>56 220 155</b>



Organisasjonsnr: 929 724 658  
Boligaksjeselskapet Agder Alle 4

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
1.00

Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



BDO AS  
Fjellgata 6. - 5. etasje  
4612 Kristiansand S

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Boligaksjeselskapet Agder Alle 4

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligaksjeselskapet Agder Alle 4.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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

Torbjørn Rypestøl  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: LK4AK-D82X8-UD2B5-77ZIG-E4LPZ-0VJ4E



# 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."

## Torbjørn Rypestøl

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5995-4-550770

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-02-12 12:38:59 UTC



Penneo Dokumentnr: LK4AK-D82X8-UD2B5-77ZIG-E4LPZ-0VJ4E

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/validate>



**BOLIGAKSJESELSKAPET AGDER ALLÉ 4**

## STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2021

### TILLITSVALGTE

På den ordinære generalforsamling 21. juni 2021 ble følgende styre valgt:

#### STYRET

Styreleder:	Kjell Arnvard	(valgt til 2023)
Styremedlem:	Jorunn Vavik	(valgt til 2022)
	Bruce Bergendoff	(valgt til 2022)
	Jan Petter Hannaas	(valgt til 2023)
	Christian Berge Haugen	(valgt til 2022)
Varamedlem:	Synnøve Hauger	(valgt til 2022)

#### VALGKOMITÉEN

Medlem:	Ronni Jakobsen	(valgt til 2022)
Medlem:	Nicolay Karlsen	(valgt til 2023)

### GENERELLE OPPLYSNINGER OM BOLIGAKSJESELSKAPET

#### EIENDOMMEN

Bygningene tilhørende Boligaksjeselskapet Agder Allé 4 AS (Solbygg) ligger på Lund i Kristiansand kommune og har gnr.152 bnr. 2.

Solbygg er regulert og tegnet av arkitekt Thilo Schoder. Solbygg er Thilo Schoders største arbeid i Kristiansand og hans norske hovedverk. Solbygg er et kontinentalt preget og helhetlig planlagt boliganlegg. Opprinnelig var også planlagt restaurant og barnehage, men dette ble ikke realisert.

De to boenhetene ble oppført i perioden 1946-1948 av Entreprenørfirma Kruse Smith. Boenhetene består av to fire-etasjes lamellbygg med tilbaketrukket femte etasje, og har leiligheter fordelt på ti oppganger. Forretningsseksjonene og underjordisk garasjeanlegg stod ferdig i 1950.

Selskapet omfatter 3 bygninger med 100 leiligheter, 8 forretningsseksjoner og garasjeanlegg – og har til sammen 107 aksjonærer.

Tomten, som er frikjøpt selveiertomt, er på 7.278 dekar.

Selskapet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer NO 929 724 658.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Selskapet driver ikke med forsknings- eller utviklingsaktiviteter.



## TILLITSVALGTE OG ANSATTE

I henhold til Regnskapslovens § 3 omfattes boligaksjeselskapet av likestillingsloven og det tilstrebes en jevn fordeling av kjønn i styre, komitéer og utvalg.

Det vises her til punktet "Tillitsvalgte" innledningsvis hvor det fremgår hvem som har vært tillitsvalgt gjennom perioden. Men tillitsvalgte nå består av 2 kvinner og 4 menn.

Boligaksjeselskapet følger Arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Selskapet har 1 heltidsansatt vaktmester.

## FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførsel er i henhold til avtale utført av iRevisjon Kristiansand AS v/autorisert regnskapsfører Terje Jacobsen.

Selskapets valgte revisor er BDO AS.

## BOLIGAKSJESELSKAPETS LÅN

Selskapets hovedbankforbindelse er Nordea.

Selskapet har pr. i ute 3,2%. Løper avdragsfritt til 30/3 2026, deretter 25 års nedbetalingsstruktur.

Lån kr. 5 mill. Rente 3,13%. Løper avdragsfritt til 30/3 2026, deretter 25 års nedbetalingsstruktur.

Lån kr. 4 mill. Rente 1,82%. Løper avdragsfritt til 30/3 2026, deretter 25 års nedbetalingsstruktur.

Lån kr. 16 mill. til oppgradering av garasjeanlegget. Rente 2,10%. Løper avdragsfritt frem til 1. september 2021, deretter 20 års annuitet nedbetalingsstruktur.

## FELLESUTGIFTER OG VEDLIKEHOLD

Styret har som målsetning å holde bygningsmassen i god stand.

Generalforsamlingen 2019 godkjente utarbeidet vedlikeholdsplan samt oppgradering av garasjeanlegget. Dette har vært hovedoppgavene som er utført i tiden etter sommeren 2019. Særlig oppgraderingen av garasjeanlegget tok lengre tid enn forutsatt. Anlegget ble tatt i bruk 1. juli 2020. I skrivende stund er alle garasjeplassene utleid noe styret er veldig godt fornøyd med.

Styret foreslår i budsjettet å øke husleien med i underkant av 5%. I tillegg har man dessverre vært nødt til å innkalle en ekstra innbetaling for 2021 knyttet til de økte prisene på fjernvarme (strøm). Dette er jo noe som hele Norges befolkning er rammet av. Denne posten i budsjettet har man også vært nødt til å øke. Disse reguleringene vil gjelde fra 1. april 2022.

## VAKTMESTERTJENESTE

Vaktmestertjenesten utføres av selskapets fast ansatte vaktmester, Kjell Hildebrandt. Vaktmesteren har oppgradert nytt verksted og nytt kontor i garasjeanlegget og ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i boligaksjeselskapet.

Vaktmesteren treffes på intern telefon 38 70 38 00/mobiltelefon 907 02 659.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forskrift om HMS i virksomheter (Intern-kontrollforskriften) ble fastsatt ved Kgl. Res 6. desember 1996, med virkning fra 1.januar 1997.



Boligaksjeselskap er definert som virksomhet, og skal derfor ha et kontrollsystem. Dette omfatter blant annet oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygg- og anleggsarbeid, lekeplasser, elektrisk anlegg og elektrisk utstyr, hvor selskapet er ansvarlig for at utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden.

I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på at det ansvar de har med å holde elektrisk og teknisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

## **BRANNSIKRINGSUTSTYR**

I henhold til brannforskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller husbrannslange i alle boenheter. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er tilstede og fungerer.

Det er satt opp skilt med røykeforbud i alle fellesrom.

Det er montert røykvarslere i oppgangene.

**Styret oppfordrer aksjonærene til å sjekke at alt brannsikringsutstyr i leiligheter og forretningsenheter er i forsvarlig stand til enhver tid.**

## **AVTALER OG FELLESKOSTNADER**

Selskapet har inngått avtaler med følgende eksterne selskaper om leveranser:

### **1. BETALES AV AKSJONÆRENE DIREKTE TIL LEVERANDØR:**

**LOS AS** for levering av strøm til aksjeeierne.

Variabel pris (kraftpris og nettleie) til beboerne faktureres separat etter forbruk i egen regning direkte fra strømleverandøren – LOS AS.

### **2. FELLESKOSTNADER SOM AKSJONÆRENE BETALER TIL SOLBYGG GJENNOM DEN MÅNEDLIGE HUSLEIE:**

**Agder Energi Varme AS** - for levering av fjernvarme til oppvarming og varmt vann faktureres i egen post på innbetalingsblanketten.

**Telia AS** - for levering av kabeltjenester TV/Internett. Kabelleie er egen post på innbetalingsblanketten.

**ThyssenKrupp** - for heisvedlikehold – vedlikeholdsutgift inngår på innbetalingsblanketten:

"Husleie + mnd." (gjelder boligenhetene).

**Øvrige fellesutgifter** (eiendomsskatt, -avgifter, vaktmestertjenester, vedlikeholdsutgifter, forsikringer, felleslån, osv.) betales gjennom husleien på post: "Husleie + mnd."

**Garasjeleie** faktureres på innbetalingsblanketten i egen post – for de som leier :

"Garasjeleie"

**Leie av hybler/loftsrom** fremkommer på innbetalingsblanketten for de som leier:

"Hybel/loftsrom".



## FORSIKRING

Bygningene er fullverdiforsikret i Gjensidige. Forsikringene dekker normale skader på bygningsmassen. Som følge av flere skader på rør på bad nekter forsikringsselskapet å dekke skader på bad forårsaket av ikke-fagmessig utført arbeid og/eller dårlig vedlikehold. Styret har derfor i skriv til beboerne presisert nødvendigheten av at spesielt rør- og elektrikerarbeid blir fagmessig utført.

Fra og med 1. mars 2022 har man skiftet forsikringsselskap til If...

Den enkelte beboer må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

## 3. GENERALFORSAMLING OG STYRET

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling for 2021 ble avholdt i Menighetsalen i Lund Kirke 21. juni 2021.

I forkant av generalforsamlingen ble det avholdt møte hvor styret orienterte om aktuelle saker.

Generalforsamlingen vedtok regnskap og styrets beretning for driftsåret 2020.

Det ble avholdt valg og behandlet saker fra aksjonærer og styret.

Vaktmester har deltatt på de fleste av styremøtene.

Styret har i løpet av året avholdt 8 styremøter og behandlet 37 saker i tillegg til styremøtenes faste poster.

I tillegg til løpende saker som er blitt behandlet er det utvilsomt videreføring av vedlikeholdsplanen for Solbygg som ble vedtatt på generalforsamling i 2020 som har vært mest tidkrevende.

Byggekomiteen bestående av Bruce Bergendoff, Jan Petter Hannaas og vaktmester Kjell Hildebrandt har fremlagt forslag til styret for valg av leverandører og økonomisk oversikt over vedlikeholds- og oppgraderingsprosjektene.

Komiteen har arbeidet tett med de forskjellige leverandørene og byggeledelsen, og rapportert løpende til styret om fremdrift og økonomi for prosjektene.

Kristiansand, 7. februar 2022

  
Kjell Arnvard  
Styreleder

  
Bruce Bergendoff  
Styremedlem

  
Jorunn Vavik  
Styremedlem

  
Jan Petter Hannaas

  
Christian Berge Haugen

Side 4 av 5



# Årsregnskap 2021

## Boligaksjeselskapet Agder Alle 4 AS

---

Organisasjonsnr: 929 724 658



**Resultatregnskap**  
**Boligaksjeselskapet Agder Alle 4 AS**

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Driftsinntekter		8 216 464	6 852 600
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>1</b>	<b>8 216 464</b>	<b>6 852 600</b>
Lønnskostnad	2	818 317	738 388
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	1 433 300	1 289 300
Annen driftskostnad	2, 4	5 063 824	3 566 334
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>7 315 441</b>	<b>5 594 021</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>901 022</b>	<b>1 258 579</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		37	10 883
Annen rentekostnad		1 370 104	1 273 438
Annen finanskostnad		0	1
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-1 370 068</b>	<b>-1 262 556</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-469 046</b>	<b>-3 977</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		0	0
<b>Årsresultat</b>		<b>-469 046</b>	<b>-3 977</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital	6	-469 046	-3 977
<b>Sum overføringer</b>		<b>-469 046</b>	<b>-3 977</b>



## Balanse

### Boligaksjeselskapet Agder Alle 4 AS

Eiendeler	Note	2021	2020
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 5	52 597 114	50 853 459
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3, 5	21 200	25 400
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>3</b>	<b><u>52 618 314</u></b>	<b><u>50 878 859</u></b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b><u>52 618 314</u></b>	<b><u>50 878 859</u></b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		459 868	0
Andre kortsiktige fordringer		188 725	168 102
<b>Sum fordringer</b>		<b><u>648 593</u></b>	<b><u>168 102</u></b>
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 503 242	5 173 193
<b>Sum bankinnskudd, kontanter o.l</b>		<b><u>1 503 242</u></b>	<b><u>5 173 193</u></b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b><u>2 151 835</u></b>	<b><u>5 341 296</u></b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b><u>54 770 150</u></b>	<b><u>56 220 155</u></b>



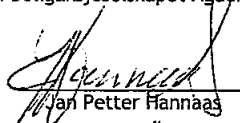
## Balanse

### Boligaksjeselskapet Agder Alle 4 AS

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	6, 7	400 000	400 000
Sum innskutt egenkapital		<u>400 000</u>	<u>400 000</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	6	3 945 225	4 414 271
Sum opptjent egenkapital		<u>3 945 225</u>	<u>4 414 271</u>
Sum egenkapital		<u>4 345 225</u>	<u>4 814 271</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	49 659 523	50 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		<u>49 659 523</u>	<u>50 000 000</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		406 599	869 467
Skyldig offentlige avgifter		44 152	41 873
Annen kortsiktig gjeld		314 651	494 544
Sum kortsiktig gjeld		<u>765 401</u>	<u>1 405 884</u>
Sum gjeld		<u>50 424 924</u>	<u>51 405 884</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>54 770 150</u>	<u>56 220 155</u>

Kristiansand, <sup>7.</sup> 02.2022  
Styret i Boligaksjeselskapet Agder Alle 4 AS

  
Kjell Arnvard  
styreleder

  
Jan Petter Hannås  
styremedlem

  
Bruce Lowell Bergendoff  
styremedlem

~~Ingrid Hermens-Rosendahl~~  
- styremedlem  
JØRINN VAVIK  
Sotunn Vavik

  
Christian Berge Haugen  
styremedlem



## Noter til regnskapet 2021

### Regnskapsprinsipper

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

### Driftsinntekter

Inntektsføring av leie skjer når leien er opptjent. Øvrige inntekter skjer på transaksjonstidspunktet.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Tomter avskrives ikke.

### Fordringer

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

### Skatt

Boligaksjeselskapet Agder Alle 4 AS er ikke skattepliktig.

### Pensjonsforpliktelse

Kostnader til pensjon blir kostnadsført løpende.



## Noter til regnskapet 2021

### Note 1 Driftsinntekter

	2021	2020
3011 Husleier	5 232 503	5 005 707
3012 Gebyrer v/overdragelse	190 000	68 000
3020 Fyr	841 356	841 356
3030 Garasje	933 995	399 240
3040 Hybel / loftstrom	136 432	152 769
3052 Andre inntekter	43 600	44 043
3053 Fakturagebyr	8 700	4 275
3181 Vaskeriautomat	9 480	9 640
3182 Strøm El-bil	48 398	2 850
3184 Samtaleavgifter	0	720
3190 Opptjent, ikke fakturert inntekt	448 000	0
3635 Refundert Kabel-Tv	324 000	324 000
<b>Sum</b>	<b>8 216 464</b>	<b>6 852 600</b>

### Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm

Lønnskostnader	2021	2020
Lønninger	692 239	629 784
Arbeidsgiveravgift	100 506	86 409
Pensjonskostnader	20 572	20 174
Andre ytelser	5 000	2 020
<b>Sum</b>	<b>818 317</b>	<b>738 388</b>

Gjennomsnittlig antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret 1 1

Ytelser til ledende personer	Styret
Lønn	0
Pensjonsutgifter	0
Styrehonorar	150 000
Annen godtgjørelse	0
<b>Sum</b>	<b>150 000</b>

Det er utbetalt et honorar på til sammen kr 150 000 til styrets medlemmer.

### Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2021 utgjør kr 27 313. Beløpet fordeler seg på lovpålagt revisjon og andre tjenester.



## Noter til regnskapet 2021

### Note 3 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.21	59 443 085	42 500	59 485 585
Tilgang kjøpte driftsmidler	3 172 756		3 172 756
<b>Anskaffelseskost 31.12.21</b>	<b>62 615 841</b>	<b>42 500</b>	<b>62 658 341</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.21	10 018 726	21 300	10 040 026
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.21	10 018 726	21 300	10 040 026
<b>Bokført verdi 31.12.21</b>	<b>52 597 115</b>	<b>21 200</b>	<b>52 618 315</b>
Årets ordinære avskrivninger	1 429 100	4 200	1 433 300
Økonomisk levetid	20-50 år	10 år	



## Noter til regnskapet 2021

### Note 4 Annen driftskostnad

		2021	2020
6200	Strøm	162 412	160 702
6203	Fjernvarme	1 245 459	524 782
6320	Renhold	150 985	145 608
6345	Vaktmestertjenester	0	0
6360	Renovasjonsavgift	253 181	253 889
6361	Feieavg./tilsynsavg.	34 125	34 125
6365	Vann/kloakkavg.	298 295	180 352
6366	Eiendomsskatt	548 778	429 692
6400	Vedlikehold heiser	176 367	168 928
6401	Vakttelefon heis	0	15 048
6402	Servicetelefon heis	0	6 663
6403	Servicekontrakt heis	0	57 006
6404	Utgifter Kabel-TV	347 300	325 656
6405	Periodisk kontroll heis	50 800	0
6406	Driftsutgifter garasje	109 151	31 183
6410	Kostnader vedr. brannalarm	57 526	23 791
6430	Vedlikehold etc.	615 863	456 803
6432	Reperasjoner	0	-2 580
6436	Depositum portåpner	-20 200	-5 200
6441	Utg til vaskeriet	28 933	0
6540	Inventar	42 306	-1 300
6510	Håndverktøy	0	8 157
6550	Driftsmaterialer	34 195	31 198
6560	Rekvisita	6 953	2 904
6570	Arbeidsklær og verneutstyr	3 647	3 220
6590	Andre driftsmaterialer	1 814	0
6720	Honorar regnskapsføring	162 063	187 500
6740	Honorar revisjon	27 313	29 844
6750	Andre honorarer	138 419	26 922
6751	Utg. ved overdragelser	129 032	51 731
6800	Kontorrekvisita	12 803	11 382
6850	Velferdstiltak	18 812	18 953
6890	Andre kontorkostnader	10 688	18 943
6900	Telefon	6 061	-3 637
6940	Porto	185	0
7100	Bilgodtgjørelse	0	798
7140	Reisekostnader. ikke	0	168
7160	Diettkost. ikke oppgavepliktig	0	172
7400	Kontigenter, ikke fradragsberettig	2 050	2 050
7430	Gaver	3 022	8 825
7500	Forsikring	375 020	335 489
7710	Styre	17 350	12 354
7775	Bank og kortgebyr	12 440	12 115
7791	Andre kostnader	680	2 099
	<b>Sum</b>	<b>5 063 824</b>	<b>3 566 334</b>



## Noter til regnskapet 2021

### Note 5 Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantier m.v

	2021	2020
Langsiktig gjeld med forfall senere enn fem år:	46 071 146	46 822 841
<b>Sum</b>	<b>46 071 146</b>	<b>46 822 841</b>

#### Gjeld som er sikret ved pant o.l.

Gjeld til kredittinstitusjoner	49 659 523	50 000 000
<b>Sum</b>	<b>49 659 523</b>	<b>50 000 000</b>

#### Balanseført verdi av pantsatte eiendeler

Maskiner og anlegg	52 597 114	51 153 459
Driftsløsøre, inventar og utstyr	21 200	25 400
<b>Sum</b>	<b>52 618 314</b>	<b>51 178 859</b>

Lånet på kr 25 000 000 er avdragsfritt frem til 30.03.2026.

Lånet på kr 5 000 000 er avdragsfritt frem til 30.03.2026.

Lånet på kr 4 000 000 er avdragsfritt frem til 30.03.2026

Selskapet har inngått rentebytteavtale med selskapets bankforbindelse på to av lånene.

### Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	400 000	4 414 271	4 814 271
Årets resultat		-469 046	-469 046
Pr 31.12	400 000	3 945 225	4 345 225

### Note 7 Antall aksjer, aksjeeiere m

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	4 000	100	400 000

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet. Eierne av aksjene er beboerne i leilighetene.