



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 068 922
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: YTTERØYTUNET BORETTSLAG
Forretningsadresse: M B Landstads gate 1
7650 VERDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

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: Nøst Kristin Haugdahl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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, 04.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		457 641	444 600
Sum inntekter		457 641	444 600
Kostnader			
Lønnskostnad	1	26 243	26 243
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	5 577	5 577
Annen driftskostnad	2,3,4,5	152 909	278 388
Sum kostnader		185 099	311 047
Driftsresultat		272 542	133 553
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 780	1 042
Sum finansinntekter		5 780	1 042
Annen rentekostnad		48 291	54 021
Sum finanskostnader		-42 511	-52 979
Netto finans		-42 511	-52 979
Ordinært resultat før skattekostnad		230 401	81 413
Ordinært resultat etter skattekostnad		230 401	81 413
Årsresultat		230 031	80 574



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6,11	3 996 734	3 712 980
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	7	39 043	44 620
Sum varige driftsmidler		4 035 777	3 757 600
Sum anleggsmidler		4 035 777	3 757 600
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	8	6 510	44 724
Andre fordringer	8	32	16 045
Sum fordringer		6 542	60 769
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		224 452	485 126
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		224 452	485 126
Sum omløpsmidler		230 994	545 895
SUM EIENDELER		4 266 771	4 303 495
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		300	300
Opptjent egenkapital			
Sum opptjent egenkapital		2 524 595	2 294 563



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Sum egenkapital		2 524 895	2 294 863
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9,10	1 703 061	1 901 147
Sum annen langsiktig gjeld		1 703 061	1 901 147
Sum langsiktig gjeld	11	1 703 061	1 901 147
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		27 392	94 476
Annen kortsiktig gjeld		11 423	13 009
Sum kortsiktig gjeld		38 815	107 485
Sum gjeld		1 741 876	2 008 632
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 266 771	4 303 495



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Hamnegata 20, NO-7714 Steinkjer

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Ytterøytunet Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ytterøytunet Borettslag som består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap som viser et overskudd på kr 230 031, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2018, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter



Building a better
working world

- kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll;
 - ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
 - ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslagets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
 - ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Steinkjer, 29. april 2019
ERNST & YOUNG AS



Tore Egger
registrert revisor



Disponible midler Ytterøytunet Borettslag

Disponible midler

	Regnskap 2018	Regnskap 2017
A. Disponible midler IB	438 410	548 400
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	230 031	80 574
Tilbakeføring avskrivninger	5 577	5 577
Kjøp / salg anleggsmidler	-283 754	0
Avdrag langsiktig gjeld	-198 086	-196 141
B. Årets endring disponible midler	-246 231	-109 990
C. Disponible midler UB	192 179	438 410
Omløpsmidler	230 994	545 895
- Kortsiktig gjeld	38 815	107 485
C. Disponible midler	192 179	438 410

Ytterøytunet Borettslag



Resultat Ytterøytunet Borettslag 2018

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		262 455	192 864	200 484	214 392
Renter		39 240	55 584	49 360	45 500
Avdrag		155 946	196 152	198 086	200 108
Sum inntekter		457 641	444 600	447 930	460 000
Driftskostnader					
Lønnskostnader / styrehonorar	1	26 243	26 243	26 243	26 243
Revisjonshonorar		5 000	4 810	4 891	4 891
Forretningsførerhonorar		21 300	21 300	25 500	25 500
Andre forvaltningstjenester		2 031	2 031	800	800
Vedlikehold	2	52 332	183 518	52 000	92 000
Forsikring	3	16 717	15 953	16 900	17 600
Kontorrekvisita, trykksaker		372	428	600	600
Porto		370	839	1 000	1 000
Kontingenter		2 202	2 202	2 250	2 250
Kommunale avgifter	4	45 974	44 490	46 100	46 400
Andre driftsutgifter	5	6 981	3 656	9 500	9 500
Avskrivninger	7	5 577	5 577	0	5 578
Sum driftskostnader		185 099	311 047	185 784	232 362
Driftsresultat		272 542	133 553	262 146	227 638
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		5 780	1 042	0	0
Rentekostnad		48 291	54 021	49 360	45 500
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-42 511	-52 979	-49 360	-45 500
Resultat som overføres fri egenkapital		230 031	80 574	212 786	182 138

Ytterøytunet Borettslag



Balanse Ytterøytunet Borettslag 2018

	Note	2018	2017
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	6	125 000	125 000
Bygninger	6, 11	3 871 734	3 587 980
Andre driftsmidler	7	39 043	44 620
Sum anleggsmidler		4 035 777	3 757 600
Aksjer			
Fordringer			
Husleierestanser	8	6 510	44 724
Andre kortsiktige fordringer	8	32	16 045
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på bankkonti		224 452	485 126
Sum omløpsmidler		230 994	545 895
SUM EIENDELER		4 266 771	4 303 495

Ytterøytunet Borettslag



Balanse Ytterøytunet Borettslag 2018

	Note	2018	2017
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		300	300
Opptjent egenkapital		2 294 563	2 294 563
Årets resultat		230 031	0
Sum egenkapital		2 524 895	2 294 863
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	9	1 433 361	1 631 447
Borettsinnskudd	10	269 700	269 700
Sum langsiktig gjeld	11	1 703 061	1 901 147
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	7
Leverandørgjeld		27 392	94 476
Annen kortsiktig gjeld		11 423	13 002
Sum kortsiktig gjeld		38 815	107 485
SUM GJELD		1 741 876	2 008 632
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 266 771	4 303 495


31.12.18

Boligbyggelaget Midt

Sted: Ytterøy, dato: 24/6-19


Kristin Haugdahl Nøst
Leder


Berit Anita Nøst
Styremedlem


A. S. L. Brustad
Styremedlem

Ytterøytunet Borettslag



Noter 2018 Ytterøytunet Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over inntekter og kostnader.

Med virkning fra regnskapsåret 2017 er det ikke lenger krav om å avlegge årsberetning for små foretak.

I den inngående balansen oppføres samtlige eiendeler og gjeld fra oversikt over eiendeler og gjeld fra foregående regnskapsår, men begrenses oppad til virkelig verdi. Forskjell mellom eiendeler og gjeld føres opp som egenkapital, hvor andelskapital føres opp som innskutt egenkapital mens resterende del av egenkapitalen føres opp som opptjent egenkapital.

Egenkapital spesifiseres på innskutt og opptjent egenkapital, uavhengig av om egenkapitalen er positiv eller negativ.

Disponible midler er de økonomiske midlene som man har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan bl.a benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Borettslag som har individuell nedbetaling på lån (IN) benytter gjeldsmetoden.

Note 1 - Lønnskostnader/honorar

	2018	2017
Styrehonorar	23 000	23 000
Arbeidsgiveravgift	3 243	3 243
Sum	26 243	26 243

Det har ikke vært ansatte i selskapet i løpet av året.

Borettslageter ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Vedlikehold

	2018	2017
Vedlikehold bygg	6 275	148 234
Vedlikehold VVS	5 177	17 400
Vedlikehold elektro	16 800	7 766
Andre drifts og vedlikeholdskostnader	3 509	0
Leie vaktmester	4 083	0
Brøyting/ Strøing	16 488	10 118
Sum	52 332	183 518

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

Note 3 - Forsikring

	2018	2017
Forsikring - total	16 045	15 286
Premie Sikringsfondet	672	667
Sum	16 717	15 953

Note 4 - Kommunale avgifter

	2018	2017
Eiendomsskatt	6 689	9 056
Kommunalavgifter	15 147	10 398
Renovasjon	24 139	25 036
Sum	45 974	44 490

Noter



Noter 2018 Ytterøytunet Borettslag

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2018	2017
Internkontroll	3 585	863
Bankgebyr	3 396	2 793
Sum	6 981	3 656

Note 6 - Bygninger

Ikke avskrivbare

	Bygninger	Tomt	Leilighet
Anskaffelseskost pr.01.01:	3 587 980	125 000	0
Årets tilgang:	0	0	283 754
Årets avgang:	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 587 980	125 000	283 754
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 587 980	125 000	283 754
Anskaffelsesår:	1994	1994	2018
Antatt levetid i år:			

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

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

Note 7 - Andre anleggsmidler

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

	Asfaltering	Trygghetsalarmer
Anskaffelseskost pr 01.01:	55 775	38 943
Årets tilgang:	0	0
Årets avgang:	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	55 775	38 943
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	16 732	38 943
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	39 043	0
Årets avskrivninger:	5 577	0
Anskaffelsesår:	2005	2001
Antatt levetid i år:	10	1

Note 8 - Andre fordringer/ husleierestanser

	2018	2017
Restanser felleskostnader	6 510	44 724
Forskuddsbetalt	32	16 045
Sum	6 542	60 769

Andre fordringer/ husleierestanser er vurdert til pålydende og anses som sikre fordringer

Noter



Noter 2018 Ytterøytunet Borettslag

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	Husbanken	Husbanken
Lånenummer:	146037442	146037441
Lånetype:	Serie	Annuitet
Opptaksår:	1995	1995
Rentesats:	3,162 %	3,162 %
Betingelser:	Fastrente til 01.05.19	Fastrente til 01.05.19
Beregnet innfridd:	01.07.2025	01.01.2026
Opprinnelig lånebeløp:	2 248 000	1 230 000
Lånesaldo 01.01:	1 045 320	586 127
Avdrag i perioden:	134 880	63 206
Lånesaldo 31.12:	910 440	522 921
Saldo 5 år frem i tid:	236 040	175 248

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	4	227 610	910 440
	3	174 307	522 921

Det er ikke inngått avtaler om individuell nedbetaling

Note 10 - Borettsinnskudd

	2018	2017
Borettsinnskudd	269 700	269 700
Sum	269 700	269 700

Opprinnelig innskudd fra 1994 er på kr 269.700,-
Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 11 - Pantestillelser

Av lagets bokførte gjeld er kr. 1.703.061,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 3.712.980,-



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Hamnegata 20, NO-7714 Steinkjer

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Ytterøytunet Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ytterøytunet Borettslag som består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap som viser et overskudd på kr 230 031, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2018, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter



Building a better
working world

- kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll;
 - ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
 - ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslagets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
 - ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokførings praksis i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Steinkjer, 29. april 2019
ERNST & YOUNG AS



Tore Egger
registrert revisor



Disponible midler Ytterøytunet Borettslag

Disponible midler

	Regnskap 2018	Regnskap 2017
A. Disponible midler IB	438 410	548 400
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	230 031	80 574
Tilbakeføring avskrivninger	5 577	5 577
Kjøp / salg anleggsmidler	-283 754	0
Avdrag langsiktig gjeld	-198 086	-196 141
B. Årets endring disponible midler	-246 231	-109 990
C. Disponible midler UB	192 179	438 410
Omløpsmidler	230 994	545 895
- Kortsiktig gjeld	38 815	107 485
C. Disponible midler	192 179	438 410

Ytterøytunet Borettslag



Resultat Ytterøytunet Borettslag 2018

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		262 455	192 864	200 484	214 392
Renter		39 240	55 584	49 360	45 500
Avdrag		155 946	196 152	198 086	200 108
Sum inntekter		457 641	444 600	447 930	460 000
Driftskostnader					
Lønnskostnader / styrehonorar	1	26 243	26 243	26 243	26 243
Revisjonshonorar		5 000	4 810	4 891	4 891
Forretningsførerhonorar		21 300	21 300	25 500	25 500
Andre forvaltningstjenester		2 031	2 031	800	800
Vedlikehold	2	52 332	183 518	52 000	92 000
Forsikring	3	16 717	15 953	16 900	17 600
Kontorrekvisita, trykksaker		372	428	600	600
Porto		370	839	1 000	1 000
Kontingenter		2 202	2 202	2 250	2 250
Kommunale avgifter	4	45 974	44 490	46 100	46 400
Andre driftsutgifter	5	6 981	3 656	9 500	9 500
Avskrivninger	7	5 577	5 577	0	5 578
Sum driftskostnader		185 099	311 047	185 784	232 362
Driftsresultat		272 542	133 553	262 146	227 638
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		5 780	1 042	0	0
Rentekostnad		48 291	54 021	49 360	45 500
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-42 511	-52 979	-49 360	-45 500
Resultat som overføres fri egenkapital		230 031	80 574	212 786	182 138

Ytterøytunet Borettslag



Balanse Ytterøytunet Borettslag 2018

	Note	2018	2017
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	6	125 000	125 000
Bygninger	6, 11	3 871 734	3 587 980
Andre driftsmidler	7	39 043	44 620
Sum anleggsmidler		4 035 777	3 757 600
Aksjer			
Fordringer			
Husleierestanser	8	6 510	44 724
Andre kortsiktige fordringer	8	32	16 045
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på bankkonti		224 452	485 126
Sum omløpsmidler		230 994	545 895
SUM EIENDELER		4 266 771	4 303 495

Ytterøytunet Borettslag



Balanse Ytterøytunet Borettslag 2018

	Note	2018	2017
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		300	300
Opptjent egenkapital		2 294 563	2 294 563
Årets resultat		230 031	0
Sum egenkapital		2 524 895	2 294 863
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	9	1 433 361	1 631 447
Borettsinnskudd	10	269 700	269 700
Sum langsiktig gjeld	11	1 703 061	1 901 147
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	7
Leverandørgjeld		27 392	94 476
Annen kortsiktig gjeld		11 423	13 002
Sum kortsiktig gjeld		38 815	107 485
SUM GJELD		1 741 876	2 008 632
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 266 771	4 303 495

31.12.18

Boligbyggelaget Midt

Sted:

Ytterøy, dato: 24/6-19

Kristin Haugdahl Nøst
Leder

Berit Anita Nøst
Styremedlem

A. S. L. Brustad
Styremedlem

Ytterøytunet Borettslag



Noter 2018 Ytterøytunet Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over inntekter og kostnader.

Med virkning fra regnskapsåret 2017 er det ikke lenger krav om å avlegge årsberetning for små foretak.

I den inngående balansen oppføres samtlige eiendeler og gjeld fra oversikt over eiendeler og gjeld fra foregående regnskapsår, men begrenses oppad til virkelig verdi. Forskjell mellom eiendeler og gjeld føres opp som egenkapital, hvor andelskapital føres opp som innskutt egenkapital mens resterende del av egenkapitalen føres opp som opptjent egenkapital.

Egenkapital spesifiseres på innskutt og opptjent egenkapital, uavhengig av om egenkapitalen er positiv eller negativ.

Disponible midler er de økonomiske midlene som man har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan bl.a benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Borettslag som har individuell nedbetaling på lån (IN) benytter gjeldsmetoden.

Note 1 - Lønnskostnader/honorar

	2018	2017
Styrehonorar	23 000	23 000
Arbeidsgiveravgift	3 243	3 243
Sum	26 243	26 243

Det har ikke vært ansatte i selskapet i løpet av året.

Borettslageter ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Vedlikehold

	2018	2017
Vedlikehold bygg	6 275	148 234
Vedlikehold VVS	5 177	17 400
Vedlikehold elektro	16 800	7 766
Andre drifts og vedlikeholdskostnader	3 509	0
Leie vaktmester	4 083	0
Brøyting/ Strøing	16 488	10 118
Sum	52 332	183 518

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

Note 3 - Forsikring

	2018	2017
Forsikring - total	16 045	15 286
Premie Sikringsfondet	672	667
Sum	16 717	15 953

Note 4 - Kommunale avgifter

	2018	2017
Eiendomsskatt	6 689	9 056
Kommunalavgifter	15 147	10 398
Renovasjon	24 139	25 036
Sum	45 974	44 490

Noter



Noter 2018 Ytterøytunet Borettslag

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2018	2017
Internkontroll	3 585	863
Bankgebyr	3 396	2 793
Sum	6 981	3 656

Note 6 - Bygninger

Ikke avskrivbare

	Bygninger	Tomt	Leilighet
Anskaffelseskost pr.01.01:	3 587 980	125 000	0
Årets tilgang:	0	0	283 754
Årets avgang:	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 587 980	125 000	283 754
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 587 980	125 000	283 754
Anskaffelsesår:	1994	1994	2018
Antatt levetid i år:			

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

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

Note 7 - Andre anleggsmidler

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

	Asfaltering	Trygghetsalerner
Anskaffelseskost pr 01.01:	55 775	38 943
Årets tilgang:	0	0
Årets avgang:	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	55 775	38 943
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	16 732	38 943
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	39 043	0
Årets avskrivninger:	5 577	0
Anskaffelsesår:	2005	2001
Antatt levetid i år:	10	1

Note 8 - Andre fordringer/ husleierestanser

	2018	2017
Restanser felleskostnader	6 510	44 724
Forskuddsbetalt	32	16 045
Sum	6 542	60 769

Andre fordringer/ husleierestanser er vurdert til pålydende og anses som sikre fordringer

Noter



Noter 2018 Ytterøytunet Borettslag

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	Husbanken	Husbanken
Lånenummer:	146037442	146037441
Lånetype:	Serie	Annuitet
Opptaksår:	1995	1995
Rentesats:	3,162 %	3,162 %
Betingelser:	Fastrente til 01.05.19	Fastrente til 01.05.19
Beregnet innfridd:	01.07.2025	01.01.2026
Opprinnelig lånebeløp:	2 248 000	1 230 000
Lånesaldo 01.01:	1 045 320	586 127
Avdrag i perioden:	134 880	63 206
Lånesaldo 31.12:	910 440	522 921
Saldo 5 år frem i tid:	236 040	175 248

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	4	227 610	910 440
	3	174 307	522 921

Det er ikke inngått avtaler om individuell nedbetaling

Note 10 - Borettsinnskudd

	2018	2017
Borettsinnskudd	269 700	269 700
Sum	269 700	269 700

Opprinnelig innskudd fra 1994 er på kr 269.700,-
Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 11 - Pantestillelser

Av lagets bokførte gjeld er kr. 1.703.061,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 3.712.980,-



Disponible midler Ytterøytunet Borettslag

Disponible midler

	Regnskap 2018	Regnskap 2017
A. Disponible midler IB	438 410	548 400
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	230 031	80 574
Tilbakeføring avskrivninger	5 577	5 577
Kjøp / salg anleggsmidler	-283 754	0
Avdrag langsiktig gjeld	-198 086	-196 141
B. Årets endring disponible midler	-246 231	-109 990
C. Disponible midler UB	192 179	438 410
Omløpsmidler	230 994	545 895
- Kortsiktig gjeld	38 815	107 485
C. Disponible midler	192 179	438 410

Ytterøytunet Borettslag



Resultat Ytterøytunet Boreffslag 2018

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		262 455	192 864	200 484	214 392
Renter		39 240	55 584	49 360	45 500
Avdrag		155 946	196 152	198 086	200 108
Sum inntekter		457 641	444 600	447 930	460 000
Driftskostnader					
Lønnskostnader / styrehonorar	1	26 243	26 243	26 243	26 243
Revisjonshonorar		5 000	4 810	4 891	4 891
Forretningsførerhonorar		21 300	21 300	25 500	25 500
Andre forvaltningstjenester		2 031	2 031	800	800
Vedlikehold	2	52 332	183 518	52 000	92 000
Forsikring	3	16 717	15 953	16 900	17 600
Kontorrekvisita, trykksaker		372	428	600	600
Porto		370	839	1 000	1 000
Kontingenter		2 202	2 202	2 250	2 250
Kommunale avgifter	4	45 974	44 490	46 100	46 400
Andre driftsutgifter	5	6 981	3 656	9 500	9 500
Avskrivninger	7	5 577	5 577	0	5 578
Sum driftskostnader		185 099	311 047	185 784	232 362
Driftsresultat		272 542	133 553	262 146	227 638
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		5 780	1 042	0	0
Rentekostnad		48 291	54 021	49 360	45 500
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-42 511	-52 979	-49 360	-45 500
Resultat som overføres fri egenkapital		230 031	80 574	212 786	182 138

Ytterøytunet Boreffslag



Balanse Ytterøytunet Boreftslag 2018

	Note	2018	2017
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	6	125 000	125 000
Bygninger	6, 11	3 871 734	3 587 980
Andre driftsmidler	7	39 043	44 620
Sum anleggsmidler		4 035 777	3 757 600
Aksjer			
Fordringer			
Husleierestanser	8	6 510	44 724
Andre kortsiktige fordringer	8	32	16 045
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på bankkonti		224 452	485 126
Sum omløpsmidler		230 994	545 895
SUM EIENDELER		4 266 771	4 303 495

Ytterøytunet Boreftslag



Balanse Ytterøytunet Boreftslag 2018

	Note	2018	2017
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		300	300
Opptjent egenkapital		2 524 595	2 294 563
Sum egenkapital		2 524 895	2 294 863
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	9	1 433 361	1 631 447
Borettsinnskudd	10	269 700	269 700
Sum langsiktig gjeld	11	1 703 061	1 901 147
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	7
Leverandørgjeld		27 392	94 476
Annen kortsiktig gjeld		11 423	13 002
Sum kortsiktig gjeld		38 815	107 485
SUM GJELD		1 741 876	2 008 632
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 266 771	4 303 495

31.12.18

Boligbyggelaget Midt

Sted: _____, dato: _____

Kristin Haugdahl Nøst
Leder

Berit Anita Nøst
Styremedlem

Ausbjørn Brustad
Styremedlem

Ytterøytunet Boreftslag



Noter 2018 Ytterøytunet Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over inntekter og kostnader.

Med virkning fra regnskapsåret 2017 er det ikke lengre krav om å avlegge årsberetning for små foretak.

I den inngående balansen oppføres samtlige eiendeler og gjeld fra oversikt over eiendeler og gjeld fra foregående regnskapsår, men begrenses oppad til virkelig verdi. Forskjell mellom eiendeler og gjeld føres opp som egenkapital, hvor andelskapital føres opp som innskutt egenkapital mens resterende del av egenkapitalen føres opp som opptjent egenkapital.

Egenkapital spesifiseres på innskutt og opptjent egenkapital, uavhengig av om egenkapitalen er positiv eller negativ.

Disponible midler er de økonomiske midlene som man har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan bl.a benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Borettslag som har individuell nedbetaling på lån (IN) benytter gjeldsmetoden.

Note 1 - Lønnskostnader/honorar

	2018	2017
Styrehonorar	23 000	23 000
Arbeidsgiveravgift	3 243	3 243
Sum	26 243	26 243

Det har ikke vært ansatte i selskapet i løpet av året.

Borettslagene er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Vedlikehold

	2018	2017
Vedlikehold bygg	6 275	148 234
Vedlikehold VVS	5 177	17 400
Vedlikehold elektro	16 800	7 766
Andre drifts og vedlikeholdskostnader	3 509	0
Leie vaktmester	4 083	0
Brøyting/ Strøing	16 488	10 118
Sum	52 332	183 518

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

Note 3 - Forsikring

	2018	2017
Forsikring - total	16 045	15 286
Premie Sikringsfondet	672	667
Sum	16 717	15 953

Note 4 - Kommunale avgifter

	2018	2017
Eiendomsskatt	6 689	9 056
Kommunalavgifter	15 147	10 398
Renovasjon	24 139	25 036
Sum	45 974	44 490

Noter



Noter 2018 Ytterøytunet Borettslag

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2018	2017
Internkontroll	3 585	863
Bankgebyr	3 396	2 793
Sum	6 981	3 656

Note 6 - Bygninger

Ikke avskrivbare

	Bygninger	Tomt	Leilighet
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 587 980	125 000	0
Årets tilgang :	0	0	283 754
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 587 980	125 000	283 754
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 587 980	125 000	283 754
Anskaffelsesår :	1994	1994	2018
Antatt levetid i år :			

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for evt. påkostninger. Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om vedlikehold/vedlikeholdsavsetning. Tomten er kjøpt i 1994 for kr.125.000,- Tomten er oppført med anskaffelsesverdi.

Note 7 - Andre anleggsmidler

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

	Asfaltering	Trygghetsalarmer
Anskaffelseskost pr.01.01 :	55 775	38 943
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	55 775	38 943
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	16 732	38 943
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	39 043	0
Årets avskrivninger :	5 577	0
Anskaffelsesår :	2005	2001
Antatt levetid i år :	10	1

Note 8 - Andre fordringer/ husleierestanser

	2018	2017
Restanser felleskostnader	6 510	44 724
Forskuddsbetalt	32	16 045
Sum	6 542	60 769

Andre fordringer/ husleierestanser er vurdert til pålydende og anses som sikre fordringer

Noter



Noter 2018 Ytterøytunet Borettslag

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	Husbanken	Husbanken
Lånenummer:	146037442	146037441
Lånetype:	Serie	Annuitet
Opptaksår:	1995	1995
Rentesats:	3.162 %	3.162 %
Betingelser:	Fastrente til 01.05.19	Fastrente til 01.05.19
Beregnet innfridd:	01.07.2025	01.01.2026
Opprinnelig lånebeløp:	2 248 000	1 230 000
Lånesaldo 01.01:	1 045 320	586 127
Avdrag i perioden:	134 880	63 206
Lånesaldo 31.12:	910 440	522 921
Saldo 5 år frem i tid:	236 040	171 582

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	4	227 610	910 440
	3	174 307	522 921

Det er ikke inngått avtaler om individuell nedbetaling

Note 10 - Borettsinnskudd

	2018	2017
Borettsinnskudd	269 700	269 700
Sum	269 700	269 700

Opprinnelig innskudd fra 1994 er på kr 269.700,-
Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 11 - Pantestillelser

Av lagets bokførte gjeld er kr. 1.703.061,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 3.712.980,-