



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 502 086
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FARMEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Thora Meyers gate 9
8622 MO I RANA

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: Haugen Sissel
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.07.2019

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, 07.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		810 000	810 000
Sum inntekter		810 000	810 000
Kostnader			
Lønnskostnad	1,2	5 255	5 255
Annen driftskostnad	3,4,5	660 633	706 407
Sum kostnader		665 887	711 661
Driftsresultat		144 113	98 339
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 258	1 418
Sum finansinntekter		2 258	1 418
Annen rentekostnad		23 346	26 545
Sum finanskostnader		23 346	26 545
Netto finans		-21 088	-25 128
Ordinært resultat før skattekostnad		123 024	73 211
Ordinært resultat etter skattekostnad		123 024	73 211
Årsresultat		123 025	73 211
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		123 025	73 211
Sum overføringer og disponeringer		123 025	73 211



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6,7	15 095 480	15 095 480
Sum varige driftsmidler		15 095 480	15 095 480
Sum anleggsmidler		15 095 480	15 095 480
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		153 688	141 675
Sum fordringer		153 688	141 675
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		541 467	537 266
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		541 467	537 266
Sum omløpsmidler		695 155	678 941
SUM EIENDELER		15 790 635	15 774 421
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		2 700	2 700
Sum innskutt egenkapital		2 700	2 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		14 265 288	14 142 263
Sum opptjent egenkapital		14 265 288	14 142 263



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Sum egenkapital	8	14 267 988	14 144 963
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Ansvarlig lånekapital	10	376 100	376 100
Øvrig langsiktig gjeld	9	992 263	1 104 779
Sum annen langsiktig gjeld		1 368 363	1 480 879
Sum langsiktig gjeld		1 368 363	1 480 879
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		149 167	148 449
Annen kortsiktig gjeld		5 117	130
Sum kortsiktig gjeld		154 284	148 579
Sum gjeld		1 522 647	1 629 458
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 790 635	15 774 421
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	11	1 368 363	1 480 879



Til generalforsamlingen i Farmen borettslag (under avvikling)

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Farmen borettslag (under avvikling) sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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

PricewaterhouseCoopers AS, Midtre gate 4, Postboks 1233, NO-8602 MO I RANA

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning – Farmen borettslag (under avvikling)

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 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>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig 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 bokføringsskikk i Norge.

Mo i Rana, 5. juli 2019
PricewaterhouseCoopers AS

Morten Peters
Statsautorisert revisor

(2)



Resultatregnskap 2018 Farmen borettslag (under avvikling)

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		810 000	810 000	810 000	810 000
Sum inntekter		810 000	810 000	810 000	810 000
KOSTNADER					
Pensj.kostn., arb.g.avg, sos.kostn.	1	255	255	1 300	1 300
Styrehonorar	2	5 000	5 000	5 000	5 000
Revisjonshonorar	3	2 500	3 750	7 250	4 250
Forretningsførerhonorar		79 946	78 254	80 602	82 104
Teknisk/juridisk rådgivning/Andre tjenester		1 603	1 568	0	0
Kontingent boligbyggelag		12 000	12 000	12 000	12 000
Drift/Vedlikehold	4	5 000	69 715	40 000	40 000
Forsikringer		141 510	134 797	142 885	156 015
Kommunale avgifter		413 920	403 233	448 082	423 304
Verktøy, driftsmateriell, inventar		0	0	2 000	2 000
Kontorrekvisita, trykksaker		1 230	1 438	1 800	1 800
Telefon og porto		445	445	1 800	1 800
Drift maskiner		0	0	1 300	1 300
Andre driftskostnader	5	2 479	1 207	9 100	9 100
Sum kostnader		665 887	711 661	753 119	739 973
DRIFTSRESULTAT		144 113	98 339	56 881	70 027
FINANSINNETEKT. OG -KOST					
Renteinntekter		2 258	1 418	4 000	2 000
Rentekostnader		23 346	26 545	25 302	25 535
RESULTAT AV FINANSINNETEKT. OG -KOSTN.		-21 088	-25 128	-21 302	-23 535
RESULTAT		123 025	73 211	35 579	46 492
Overført til egenkapital		123 025	73 211	0	0

81 Farmen borettslag (under avvikling) Utskrift: 19.07.2019



Balanse 2018 Farmen borettslag (under avvikling) orgnr: 955 502 086

	Note	2018	2017
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt	6	1 595 480	1 595 480
Bygninger	7	13 500 000	13 500 000
Sum anleggsmidler		15 095 480	15 095 480
OMLØPSMIDLER			
Husleierestanse		5 025	130
Periodisering kostnader		148 593	141 510
Kundefordringer		70	35
Bankinnskudd			
Bankinnskudd		541 467	537 266
Sum omløpsmidler		695 155	678 941
SUM EIENDELER		15 790 635	15 774 421



Balanse 2018 Farmen borettslag (under avvikling) orgnr: 955 502 086

	Note	2018	2017
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		2 700	2 700
Opptjent egenkapital		14 265 288	14 142 263
Sum egenkapital	8	14 267 988	14 144 963
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån DNB	9	992 263	1 104 779
Borettsinnskudd	10	376 100	376 100
Sum langsiktig gjeld		1 368 363	1 480 879
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 000	0
Mellomregning		574	418
Leverandørgjeld		148 593	148 031
Påløpte renter		117	130
Sum kortsiktig gjeld		154 284	148 579
Sum gjeld		1 522 647	1 629 458
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 790 635	15 774 421
Pantstillelser	11	1 368 363	1 480 879

Farmen borettslag (under avvikling)

Sted: _____, dato: _____

Sissei Haugen
Styreleder

Åge Slotvik
Styremedlem

Frank Røddi
Styremedlem



Noter Farmen borettslag (under avvikling) orgnr: 955 502 086

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk. Særreglene for små foretak er brukt for poster der det foreligger slik valgdgang.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Inntektsføring

Inntektsføring av felleskostnader og andre inntekter skjer månedlig i takt med levering av tjenestene.

Eiendommer

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

Fordringer

Kundefordringer er ført opp etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap er gjort på grunnlag av individuell vurdering av fordringene. Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggsfordringer, er ført opp til pålydende.

Verdsettelse tomt

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi.

Note 1 - Personalkostnader

	2018	2017
5400 Arbeidsgiveravgift	255	255
Sum	255	255

Note 2 - Styrehonorar

Honorar til styret er på kr 5 000,-.



Noter Farmen borettslag (under avvikling) orgnr: 955 502 086

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar er kr. 2 500,- og er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Drift/vedlikehold

	2018	2017
6601 Drift/vedlikehold bygg	5 000	69 715
Sum	5 000	69 715

Drift/vedlikehold

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	2018	2017
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	96	0
7720 Generalforsamling	756	0
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr	1 627	1 207
Sum	2 479	1 207

Note 6 - Tomt

Tomten er kjøpt i 2013 for kr 1 595 480,-

Note 7 - Bygninger

Navn	Ansk.kost IB	Tilgang	Regnsk.v. UB	Kjøpsår
Bygninger	13 500 000		13 500 000	1961
Sum bygninger	13 500 000		13 500 000	

Bygninger, avskrivning

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



Noter Farmen borettslag (under avvikling) orgnr: 955 502 086

Note 8 - Egenkapital

	2018	2017
Andelskapital	2 700	2 700
Annen egenkapital/udekket tap pr. 01.01.	14 142 263	14 069 052
Årets resultat	123 025	73 211
Sum egenkapital pr. 31.12.	14 267 988	14 144 963

Andeler

Antall andeler i borettslaget er 27.

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Kjøp av festetomt
Lånenummer:	12125367605
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2013
Rentesats:	2.15 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2026
Opprinnelig lånebeløp:	1 600 000
Lånesaldo 01.01:	1 104 779
Avdrag i perioden:	112 517
Lånesaldo 31.12:	992 263
Saldo 5 år frem i tid:	393 498

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12125367605	27	36 750	992 250

Note 10 - Borettsinnskudd

	2018	2017
2250 Borettsinnskudd	376 100	376 100
Sum	376 100	376 100

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.



Noter Farmen borettslag (under avvikling) orgnr: 955 502 086

Note 11 - Pantstillelser

Bokført verdi av eiendeler, kr 15 095 480,-, er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld, som utgjør kr 1 368 363-.

81 Farmen borettslag (under avvikling)



Noter Farmen borettslag (under avvikling) orgnr: 955 502 086

Disponible midler

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
A. Disponible midler pr. 01.01.	530 362	567 010	530 362	540 870
B. Endringer i disponible midler:				
Årets resultat (se resultatregnskap)	123 025	73 211	35 579	46 492
Avdrag langsiktige lån	-112 517	-109 859	0	0
B. Årets endring disponible midler	10 508	-36 648	35 579	46 492
C. Disponible midler	540 870	530 362	565 941	587 362
Kontrolloppstilling				
Omløpsmidler	695 155	678 941	714 520	741 647
Kortsiktig gjeld	-154 284	-148 579	-148 579	-154 284
Disponible midler	540 870	530 362	565 941	587 362