



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 120 141
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET SOLE SKOG
Forretningsadresse: Torgveien 10
1400 SKI

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2016 - 31.12.2016

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: Lindahn Anne Brit
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2017

Grunnlag for avgivelse

År 2016: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2015: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2016

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, 08.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	549 624	552 671
Sum inntekter		549 624	552 671
Kostnader			
Lønnskostnad	3	25 102	22 820
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	10	300 000	0
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9	274 053	170 920
Sum kostnader		599 154	193 739
Driftsresultat		-49 531	358 932
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 461	8 963
Sum finansinntekter		8 461	8 963
Annen rentekostnad		15 978	18 912
Sum finanskostnader		15 978	18 912
Netto finans		7 516	9 949
Ordinært resultat før skattekostnad		-57 048	348 982
Ordinært resultat etter skattekostnad		-57 048	348 982
Årsresultat		-57 047	348 984
Totalresultat		-57 048	348 982
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-57 047	348 984
Sum overføringer og disponeringer		-57 047	348 984



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10	0	300 000
Sum varige driftsmidler		0	300 000
Sum anleggsmidler		0	300 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		6 974	11 888
Andre fordringer	11	60 449	6 639
Sum fordringer		67 423	18 527
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 135 311	971 659
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 135 311	971 659
Sum omløpsmidler		1 202 734	990 185
SUM EIENDELER		1 202 734	1 290 185
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		477 061	534 108
Sum opptjent egenkapital		477 061	534 108



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
Sum egenkapital	14	477 061	534 108
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	360 941	426 565
Sum annen langsiktig gjeld		360 941	426 565
Sum langsiktig gjeld		360 941	426 565
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		62 296	5 240
Annen kortsiktig gjeld	13	302 436	324 273
Sum kortsiktig gjeld		364 732	329 513
Sum gjeld		725 673	756 078
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 202 734	1 290 185



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til sameiermøtet i Boligsameiet Sole Skog

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Boligsameiet Sole Skogs årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2016, 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2016, 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 sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt 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 består av årsberetningen og budsjettallene, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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 årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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.

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 utilsiktede 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll 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 sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen.



Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvissende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

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 sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 21. april 2017
BDO AS

Hans Petter Urkedal
Registrert revisor

Uavhengig revisors beretning 2016 Boligsameiet Sole Skog - Side 3 av 3

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretakregisteret: NO 993 606 650 HVA.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til sameiermøtet i Boligsameiet Sole Skog

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Boligsameiet Sole Skogs årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2016, 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2016, 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 sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt 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 består av årsberetningen og budsjettallene, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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 årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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.

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 utilsiktede 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll 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 sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen.



Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvissende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

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 sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 21. april 2017
BDO AS

Hans Petter Urkedal
Registrert revisor

Uavhengig revisors beretning 2016 Boligsameiet Sole Skog - Side 3 av 3

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretakregisteret: NO 993 606 650 HVA.



Resultatregnskap 2016 Boligsameiet Sole Skog

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
INNETEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	549 580	552 671	551 000	547 000
Sum leieinntekt		549 580	552 671	551 000	547 000
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	44	0	0	0
Sum annen inntekt		44	0	0	0
Sum inntekt		549 624	552 671	551 000	547 000
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	3 102	2 820	3 000	3 000
Styrehonorar	3	22 000	20 000	20 000	22 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	10	300 000	0	0	0
Driftskostnad					
Kostnad eiendom/lokaler	4	16 369	35 512	43 000	40 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	0	846	0	0
Reparasjon og vedlikehold	6	138 269	28 688	95 000	128 000
Revisjonshonorar	7	10 933	2 688	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		41 610	39 591	41 000	42 000
Annet honorar	8	7 548	6 436	0	0
Kontorkostnad		417	41	0	0
Kontingenter og gaver		950	890	1 000	1 000
Forsikringer		54 778	53 021	55 000	57 000
Annen kostnad	9	3 179	3 207	5 000	5 000
Sum kostnad		599 154	193 739	269 000	304 000
Driftsresultat før IN		-49 531	358 932	282 000	243 000
Driftsresultat etter IN		-49 531	358 932	282 000	243 000
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		8 461	8 963	0	0
Rentekostnad		15 978	18 912	16 707	13 000
Netto finansposter		7 516	9 949	16 707	13 000
Arsresultat		-57 047	348 984	265 293	230 000
Overført sameiekapital		-57 047	348 984	0	0
SUM OVERFØRINGER		-57 047	348 984	0	0



Balanse 2016 Boligsameiet Sole Skog

	Note	2016	2015
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	10	0	300 000
Sum anleggsmidler		0	300 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		6 974	11 888
Andre kortsiktige fordringer	11	3 361	6 639
Forskuddsbetalte kostnader		57 088	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 135 311	971 659
Sum omløpsmidler		1 202 734	990 185
SUM EIENDELER		1 202 734	1 290 185



Balanse 2016 Boligsameiet Sole Skog

	Note	2016	2015
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		477 061	534 108
Sum opptjent egenkapital		477 061	534 108
Sum egenkapital	14	477 061	534 108
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	360 941	426 565
Sum langsiktig gjeld		360 941	426 565
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		2 356	12 490
Leverandørgjeld		62 296	5 240
Påløpne renter		80	91
Annen kortsiktig gjeld	13	300 000	311 692
Sum kortsiktig gjeld		364 732	329 513
Sum gjeld		725 673	756 078
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 202 734	1 290 185

Sted: _____

Dato: _____

Anne Brit Lindahn
Styreleder

Jan Olav Falch
Styremedlem

Andreas Rudiang Furuseth
Styremedlem



Noter årsregnskap 2016 Boligsameiet Sole Skog

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Forskuddsbetaite kapitalkostnader

Boligselskapet har tilrettelagt for forskuddsbetaling av kapitalkostnader for nedkviktering av hele eller deler av sameiets lån.

Nedkviktingen inntektsføres direkte i resultatregnskapet på konto 3995.

Sameiets eiere er solidarisk ansvarlige for sameiets lån.



Noter årsregnskap 2016 Boligsameiet Sole Skog

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2016	2015
3600 Innkrevde felleskostn. drift	467 988	467 988
3650 Innkrevde felleskostn. renter IN	15 968	19 061
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag IN	65 624	65 622
Sum	549 580	552 671

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2016	2015
3999 Andre inntekter	44	0
Sum	44	0

Konto 3999: Opprydding av gamle poster.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2016	2015
5400 Arbeidsgiveravgift	3 102	2 820
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	22 000	20 000
Sum	25 102	22 820

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Selskapet er ikke pliktig å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2016	2015
6391 Snømåking, strøing	16 369	35 512
Sum	16 369	35 512

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2016	2015
6500 Verktøy og redskaper	0	698
6552 Driftsmateriell	0	148
Sum	0	846



Noter årsregnskap 2016 Boligsameiet Sole Skog

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2016	2015
6601 Vedlikehold bygg	50 705	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	7 476	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	1 688	28 688
6648 Vedlikehold dører og porter	78 400	0
Sum	138 269	28 688

Note 7 - Revisjonshonorar

	2016	2015
6700 Revisjonshonorar	10 933	2 688
Sum	10 933	2 688

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon. Pga endring i faktureringsprinsipp hos revisor, blir det en skjevfordeling av revisjonshonoraret mellom 2015 og 2016. Kostnaden i 2016 inneholder hele revisjonshonoraret for 2016 og 2015. Kostnaden i 2015 er halvparten av revisjonshonoraret for 2014.

Note 8 - Andre honorar

	2016	2015
6720 Juridisk honorar	1 594	0
6730 Teknisk honorar	5 954	6 436
Sum	7 548	6 436

Note 9 - Andre kostnader

	2016	2015
7718 Fellesarrangement	311	1 619
7719 Møter, div. styret	365	290
7720 Sameiemøte	1 617	820
7770 Betalingskostnader	886	869
7795 Husleietap	0	-391
Sum	3 179	3 207



Noter årsregnskap 2016 Boligsameiet Sole Skog

Note 10 - Varige driftsmidler

	Traktorgarasje
Anskaffelseskost pr.01.01 :	300 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	300 000
Anskaffelseskost pr.31.12:	0
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført 31.12:	0
Anskaffelsesår :	2003
Antatt levetid i år :	

Traktorgarasje skulle vært avskrevet over 10 år. Er avskrevet i sin helhet i 2016. Dette får ingen likviditetsmessige konsekvenser for sameiet.

Note 11 - Andre kortsiktige fordringer

	2016	2015
1542 Mellomregning BBL Finans	2 325	5 456
1570 Andre kortsiktige fordringer	1 036	1 183
Sum	3 361	6 639



Noter årsregnskap 2016 Boligsameiet Sole Skog

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Rehabilitering
Lånenummer:	12123465146
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2012
Rentesats:	4.05 %
Beregnet innfridd:	30.06.2022
Opprinnelig lånebeløp:	700 000
Lånesaldo 01.01:	426 565
Avdrag i perioden:	65 624
Lånesaldo 31.12:	360 941
Saldo 5 år frem i tid:	32 813

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12123465146	15	24 063	360 945

Forskuddsbetalte kapitalkostnader

Boligselskapet har tilrettelagt for forskuddsbetaling av kapitalkostnader for nedkvikting av hele eller deler av sameiets lån. Nedkviktingen inntektsføres direkte i resultatregnskapet på konto 3995. Sameiets eiere er solidarisk ansvarlige for sameiets lån.

Boligselskapets bokførte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et protorisk ansvar/sikkerhet for låneopptaket.

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	2016	2015
2912 Depositum Garasjer	300 000	300 000
2980 Andre påløpte kostnader	0	8 692
2990 Annen kortsiktig gjeld	0	3 000
Sum	300 000	311 692



Noter årsregnskap 2016 Boligsameiet Sole Skog

Note 14 - Egenkapital

	Egenkapita per 01.01	Endringer	Egenkapita per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	534 108	-57 047	477 061
Sum opptjent egenkapital	534 108	-57 047	477 061
Sum egenkapital	534 108	-57 047	477 061

Traktorgarasje fra 2003 skulle vært avskrevet over 10 år. Er avskrevet i sin helet med kr 300.000,- i 2016. Dette får ingen likviditetsmessige, kun regskapsmessige konsekvenser for sameiet. Uten denne nedskrivningen hadde årsresultatet vært 300.000,- høyere.



2404 Boligsameiet Sole Skog

Årsmelding 2016 – 3 sider

Styret har etter sameiermøte 2016 bestått av følgende representanter:

Verv	Navn	Adresse
Styreleder	Anne Brit Lindahn	Tors vei 35, 1540 VESTBY
Styremedlem	Andreas Rudlang Furuseth	Tors vei 23, 1540 VESTBY
Styremedlem	Jan Olav Falch	Tors Vei 15, 1540 VESTBY

Styret i Boligsameiet Sole Skog består av 1 kvinne og 2 menn. Boligsameiet har ingen ansatte. Boligsameiet følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

Overdragelser

2 seksjoner har det siste året skiftet eiere.

Juridiske eiere

Boligsameiet har pr 31.12. ingen juridiske eiere.

Virksomhetens art

Boligsameiet Sole Skog er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for eierne. Boligsameiet ligger i Vestby kommune. Boligsameiets organisasjonsnummer er 984 120 141. Det er 18 boliger og ingen næringslokaler i boligsameiet.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er BDO, Postboks 1704 Vika, 0121 Oslo.

Forsikring

Boligsameiets eiendommer er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring, avtale nr SP587498. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at virksomheten påvirker det ytre miljø negativt.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

Selskapet har inngått avtale om IN med banken og Usbl. Såfremt det er flytende rente på lånet er det anledning til å nedbetale på fellesgjelden to ganger i året; 15. mars og 15. september. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling. Minstebeløp for nedbetaling er kr 100.000,- pr gang.

Økonomi

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.



Årets årsregnskap viser et underskudd med kr **57 047,-**.

For øvrig vises til noter samt kommentarer under regnskapsbehandling på sameiermøtet.

Styret foreslår at underskuddet tillegges egenkapitalen. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter selskapet har er medtatt i det framlagte årsregnskap.

Det har ikke intrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultat eller selskapets stilling. Arbeider for vask av bygg og tak mai 2016 ligger som et ubetalt krav da selskapet ble meldt konkurs. Dette er krav i størrelsesorden 130 000,-.

Styrets arbeid

Det sittende styret har i denne perioden hatt 3 styremøter og behandlet saker knyttet til drift og vedlikehold.

Det har i perioden vært avholdt 2 ekstraordinære sameiermøter. Fastsettelse av månedlig leie av garasje har vært tema på begge møter.

Styret har jobbet med følgende saker i året som gikk:

- 1) Det er foretatt noen endringer og presiseringer i vedtektene.
- 2) Det er byttet boddører for alle utvendige dører tilhørende 2. etagene. Nye dører installert og det er byttet nøkler og låser.
- 3) Alle tak ble spylte og rengjort med høytrykkspylter. Også søppelhuset.
- 4) Alle bygg er vasket med høytrykksspyling utvendig av firma.
- 5) Alle takrenner tømt.
- 6) Det er foretatt siste befaring og reklamasjon med Alliero som foresto arbeidene 2001-2012. På bakgrunn av dette er endevegg Torsvei 35 malt i sin helhet på nytt. I tillegg mindre flekking øvrige seksjoner som har reklamert.
- 7) Det ble påstartet arbeide for bytte av utskiftningsklare plank på 4-mannsboligene. Gjelder utvendig panel og trappegangen opp til 2. etg. Arbeidet ble lagt til dugnad og fortsetter neste periode. Kostnader dekkes over felleskostnadene.
- 8) Gjennomgang av fellesgjelden som ligger til 4-mannsboligene og fordelingen av denne viser at fellesgjelden dekker plank til terrassebord 2. etg. Styret mener at det ikke blir korrekt at sameiere i 1. etg skal ha fellesgjeld som dekker terrassebord for sameiere i 2. etg. Saken er besluttet behandlet på årsmøtet 2017.
- 9) Vurdering av felleskostnadene med bistand fra forretningsfører. Saken skyves ut i tid og vi nærmer oss nå to år hvor vi har forespurt bistand. Hustegningene overlevert forretningsfører i mai 2016 for utregning av m² fasade. Saken purres med forretningsfører. Forsinkelsen skyldes sykdom hos USBL.
- 10) Det ble i ny avtale for snømåking bestilt tilbud for feiing av sand etter vinterstrøing. Dette vurderes benyttet da snøfattige vintere gir mye ekstra sand etter strøing. Pr i dag har sameiet en kasse for sand/brukt strø. Denne ble fort fylt opp. Det kommer og mye ekstra strø i blomsterbedd etc som må tas på dugnad.



- 11) Kostnadsnivå for leie av garasje plass i garasjebygget har vært oppe i to sameiermøter. Dette ble diskutert og behandlet i styremøte.
- 12) Det vurderes om miljøstasjonen er i forhold til den kapasitet som er nødvendig for sameiet. Sameiet har en god kommunikasjon med Miovar. Vurderes videre neste periode.
- 13) Sameiet har behov for bistand i hht regelverket og vurderinger av byggeprosjekter som sameiere ønsker å utføre. Flere byggeprosjekter er utført med sameiermøtets samtykke, eller uten dette. Felles er at ingen er vurdert eller har sendt inn søknad til Vestby kommune i hht vedtektene. Sameiermøtet har og satt til side styrets vurdering og vedtak i byggesak/endring av fasade for utbygging av terrasse ved inngangsparti 1. etg.
- 14) Torsveien 25 og 27 har, to-mannsboligen, har i 2016 foretatt vedlikeholdsarbeider på fasade for egen kostnad på lik linje med øvrige sameier som hadde vedlikehold og oppussing av fasaden etter egen kostnaden i 2011/2012. Utsettelsen skyldes sameiernes ønske om å vurdere en utskillelse av to-mannsboligen fra sameiet. Det var derfor sameiernes eget ønske om ikke å være med i felles tiltak i 2011/2012. Arbeidet ble da ført foretatt i 2016 på to-mannsboligen. Det ble på styrets befaring 2016 funnet større utvendige råteskader i garasjebygget til Torsveien 27. Også i bærekonstruksjonen. Dette er nå reparert og bekostet av sameieren selv. Og etter deres ansvar og bestilling. Styrets vurdering er at nå som to-mannsboligen skal være en del av sameiet skal fremtidige vedlikehold av fasaden ligge til sameiets felles kostnad. Eventuelle mangelfulle utbedringer 2016 bekostes og besørgeres av sameierne selv. Det forhold at to-mannsboligen har utført vedlikeholdsarbeidene, som opprinnelig ble vedtatt 2011/2012, først i 2016 har ikke påført to-mannsboligen fellesgjeld da de har forestått kostnadene direkte selv med fagarbeidere. To-mannsboligen har da ikke fellesgjeld noe alle 4-mannsboligene har fra fasadearbeidene 2011/2012. Arbeidene som ble foretatt i 2011/2012 var vask av byggene, bytte av råtten plank og to strøk oljemaling på alle utvendige fasade:

Styret: Vestby, 11. april 2017

Anne Britt Lindahn
styreleder

Andreas Kuciana Furusein
styremedlem

Jørgen A. H. H. H.
styremedlem

- 1) Ventilasjonsvifter til kjøkken hadde ettersyn og ble byttet der det var behov i 2015. Alle seksjoner. Utelemat av årsrapporten for 2015.



2404 Boligsameiet Sole Skog

Årsmelding 2016 – 3 sider

Styret har etter sameiermøte 2016 bestått av følgende representanter:

Verv	Navn	Adresse
Styreleder	Anne Brit Lindahn	Tors vei 35, 1540 VESTBY
Styremedlem	Andreas Rudlang Furuseth	Tors vei 23, 1540 VESTBY
Styremedlem	Jan Olav Falch	Tors Vei 15, 1540 VESTBY

Styret i Boligsameiet Sole Skog består av 1 kvinne og 2 menn. Boligsameiet har ingen ansatte. Boligsameiet følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

Overdragelser

2 seksjoner har det siste året skiftet eiere.

Juridiske eiere

Boligsameiet har pr 31.12. ingen juridiske eiere.

Virksomhetens art

Boligsameiet Sole Skog er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for eierne. Boligsameiet ligger i Vestby kommune. Boligsameiets organisasjonsnummer er 984 120 141. Det er 18 boliger og ingen næringslokaler i boligsameiet.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er BDO, Postboks 1704 Vika, 0121 Oslo.

Forsikring

Boligsameiets eiendommer er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring, avtale nr SP587498. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at virksomheten påvirker det ytre miljø negativt.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

Selskapet har inngått avtale om IN med banken og Usbl. Såfremt det er flytende rente på lånet er det anledning til å nedbetale på fellesgjelden to ganger i året; 15. mars og 15. september. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling. Minstebeløp for nedbetaling er kr 100.000,- pr gang.

Økonomi

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.



Årets årsregnskap viser et underskudd med kr **57 047,-**.

For øvrig vises til noter samt kommentarer under regnskapsbehandling på sameiermøtet.

Styret foreslår at underskuddet tillegges egenkapitalen. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter selskapet har er medtatt i det framlagte årsregnskap.

Det har ikke intrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultat eller selskapets stilling. Arbeider for vask av bygg og tak mai 2016 ligger som et ubetalt krav da selskapet ble meldt konkurs. Dette er krav i størrelsesorden 130 000,-.

Styrets arbeid

Det sittende styret har i denne perioden hatt 3 styremøter og behandlet saker knyttet til drift og vedlikehold.

Det har i perioden vært avholdt 2 ekstraordinære sameiermøter. Fastsettelse av månedlig leie av garasje har vært tema på begge møter.

Styret har jobbet med følgende saker i året som gikk:

- 1) Det er foretatt noen endringer og presiseringer i vedtektene.
- 2) Det er byttet boddører for alle utvendige dører tilhørende 2. etagene. Nye dører installert og det er byttet nøkler og låser.
- 3) Alle tak ble spylte og rengjort med høytrykkspylere. Også søppelhuset.
- 4) Alle bygg er vasket med høytrykksspyling utvendig av firma.
- 5) Alle takrenner tømt.
- 6) Det er foretatt siste befaring og reklamasjon med Alliero som foresto arbeidene 2001-2012. På bakgrunn av dette er endevegg Torsvei 35 malt i sin helhet på nytt. I tillegg mindre flekking øvrige seksjoner som har reklamert.
- 7) Det ble påstartet arbeide for bytte av utskiftningsklare plank på 4-mannsboligene. Gjelder utvendig panel og trappegangen opp til 2. etg. Arbeidet ble lagt til dugnad og fortsetter neste periode. Kostnader dekkes over felleskostnadene.
- 8) Gjennomgang av fellesgjelden som ligger til 4-mannsboligene og fordelingen av denne viser at fellesgjelden dekker plank til terrassebord 2. etg. Styret mener at det ikke blir korrekt at sameiere i 1. etg skal ha fellesgjeld som dekker terrassebord for sameiere i 2. etg. Saken er besluttet behandlet på årsmøtet 2017.
- 9) Vurdering av felleskostnadene med bistand fra forretningsfører. Saken skyves ut i tid og vi nærmer oss nå to år hvor vi har forespurt bistand. Hustegningene overlevert forretningsfører i mai 2016 for utregning av m² fasade. Saken purres med forretningsfører. Forsinkelsen skyldes sykdom hos USBL.
- 10) Det ble i ny avtale for snømåking bestilt tilbud for feiing av sand etter vinterstrøing. Dette vurderes benyttet da snøfattige vintere gir mye ekstra sand etter strøing. Pr i dag har sameiet en kasse for sand/brukt strø. Denne ble fort fylt opp. Det kommer og mye ekstra strø i blomsterbedd etc som må tas på dugnad.



- 11) Kostnadsnivå for leie av garasje plass i garasjebygget har vært oppe i to sameiermøter. Dette ble diskutert og behandlet i styremøte.
- 12) Det vurderes om miljøstasjonen er i forhold til den kapasitet som er nødvendig for sameiet. Sameiet har en god kommunikasjon med Miovar. Vurderes videre neste periode.
- 13) Sameiet har behov for bistand i hht regelverket og vurderinger av byggeprosjekter som sameiere ønsker å utføre. Flere byggeprosjekter er utført med sameiermøtets samtykke, eller uten dette. Felles er at ingen er vurdert eller har sendt inn søknad til Vestby kommune i hht vedtektene. Sameiermøtet har og satt til side styrets vurdering og vedtak i byggesak/endring av fasade for utbygging av terrasse ved inngangsparti 1. etg.
- 14) Torsveien 25 og 27 har, to-mannsboligen, har i 2016 foretatt vedlikeholdsarbeider på fasade for egen kostnad på lik linje med øvrige sameier som hadde vedlikehold og oppussing av fasaden etter egen kostnaden i 2011/2012. Utsettelsen skyldes sameiernes ønske om å vurdere en utskillelse av to-mannsboligen fra sameiet. Det var derfor sameiernes eget ønske om ikke å være med i felles tiltak i 2011/2012. Arbeidet ble da ført foretatt i 2016 på to-mannsboligen. Det ble på styrets befaring 2016 funnet større utvendige råteskader i garasjebygget til Torsveien 27. Også i bærekonstruksjonen. Dette er nå reparert og bekostet av sameieren selv. Og etter deres ansvar og bestilling. Styrets vurdering er at nå som to-mannsboligen skal være en del av sameiet skal fremtidige vedlikehold av fasaden ligge til sameiets felles kostnad. Eventuelle mangelfulle utbedringer 2016 bekostes og besørgeres av sameierne selv. Det forhold at to-mannsboligen har utført vedlikeholdsarbeidene, som opprinnelig ble vedtatt 2011/2012, først i 2016 har ikke påført to-mannsboligen fellesgjeld da de har forestått kostnadene direkte selv med fagarbeidere. To-mannsboligen har da ikke fellesgjeld noe alle 4-mannsboligene har fra fasadearbeidene 2011/2012. Arbeidene som ble foretatt i 2011/2012 var vask av byggene, bytte av råtten plank og to strøk oljemaling på alle utvendige fasade:

Styret: Vestby, 11. april 2017

Anne Brit Lindahn
styreleder

Andreas Kuciana Furusein
styremedlem

Jørgen A. H. Hagen
styremedlem

- 1) Ventilasjonsvifter til kjøkken hadde ettersyn og ble byttet der det var behov i 2015. Alle seksjoner. Utelemat av årsrapporten for 2015.