



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 478 167
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BO SAMMEN II BORETTSLAG UNDER
AVVIKLING
Forretningsadresse: v/ Trond-Bjørnar Pedersen
Finkavikhaugen 2
9105 KVALØYA

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

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: Trond-Bjørnar Pedersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.07.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 31.10.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	635 544	556 344
Sum inntekter		635 544	556 344
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	6 474	6 474
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	13	8 897	8 897
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8	204 544	200 794
Sum kostnader		219 915	216 164
Driftsresultat		415 629	340 180
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter	9	3 200	1 483
Sum finanskostnader	10	366 989	311 732
Netto finans		-363 789	-310 250
Ordinært resultat før skattekostnad		415 629	340 179
Ordinært resultat etter skattekostnad		415 629	340 179
Årsresultat		51 840	29 930
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		51 840	29 930
Sum overføringer og disponeringer		51 840	29 930



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	11,12, 15	19 980 000	19 980 000
Maskiner og anlegg	13	57 834	66 732
Sum varige driftsmidler		20 037 834	20 046 732
Sum anleggsmidler		20 037 834	20 046 732
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		54 512	50 152
Sum fordringer		54 512	50 152
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		438 232	373 146
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		438 232	373 145
Sum omløpsmidler		492 744	423 297
SUM EIENDELER		20 530 578	20 470 029
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Sum opptjent egenkapital		382 577	352 647



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Sum egenkapital		464 416	412 577
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15,16	14 580 000	14 580 000
Øvrig langsiktig gjeld	14,15	5 400 000	5 400 000
Sum annen langsiktig gjeld		19 980 000	19 980 000
Sum langsiktig gjeld		19 980 000	19 980 000
Kortsiktig gjeld			
Skyldige offentlige avgifter		0	3 114
Annen kortsiktig gjeld		86 162	74 338
Sum kortsiktig gjeld		86 162	77 452
Sum gjeld		20 066 162	20 057 452
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 530 578	20 470 029



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Roald Amundsens Plass 1, NO-9008 Tromsø
Postboks 1212, NO-9262 Tromsø

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 Bo Sammen II Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bo Sammen II Borettslag som består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap 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 2019, 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 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 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 kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;



Building a better
working world

- ▶ 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 borettslaget 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 bokføringsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Tromsø, 23. april 2020
ERNST & YOUNG AS

Kai Astor Frøseth
statsautorisert revisor



Årsregnskap 2019 Bo Sammen II Borettslag

	Note	Regnskap 2019	Budsjett 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2020
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	635 544	635 554	556 344	853 229
Sum inntekter		635 544	635 554	556 344	853 229
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	2	474	474	474	474
Styrehonorar	3	6 000	6 000	6 000	6 000
Revisjonshonorar	4	4 763	4 994	4 649	4 994
Forretningsførerhonorar		17 142	17 180	16 680	17 785
Konsulenttjenester	5	0	0	0	6 500
Kostnader TV/Internett		41 481	41 482	40 642	41 472
Forsikring	6	29 316	28 300	27 530	29 812
Eiendomsavgift og renovasjon	7	109 198	114 000	108 992	115 497
Andre driftskostnader	8	2 644	5 000	2 301	10 719
Avskrivninger	13	8 897	8 898	8 897	8 897
Sum kostnader		219 915	226 328	216 164	242 151
Driftsresultat		415 629	409 226	340 180	611 078
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	9	3 200	1 500	1 483	1 760
Finanskostnader	10	366 989	355 033	311 732	389 750
Resultat finansposter		-363 789	-353 533	-310 250	-387 990
Årets resultat		51 840	55 693	29 930	223 089
Disponeringer:					
Overført til annen egenkapital		51 840	0	29 930	0
Sum disponeringer		51 840	0	29 930	0
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		345 846	345 846	307 019	406 583
Periodens resultat		51 840	55 693	29 930	223 089
Tilbakeføring av avskrivninger/nedskrivning		8 897	8 898	8 897	8 897
Avdrag på lån		0	0	0	-182 981
Endring i disponible midler		60 737	64 591	38 827	49 005
Sum disponible midler		406 583	410 437	345 846	455 588

Bo Sammen II Borettslag - Årsregnskap 2019



Balanse desember 2019 Bo Sammen II Borettslag

	Note	2019	2018
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	11, 15	15 630 000	15 630 000
Tomter	12, 15	4 350 000	4 350 000
Andre fellesanlegg	13	57 834	66 732
Sum varige driftsmidler		20 037 834	20 046 732
Sum anleggsmidler		20 037 834	20 046 732
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsfakturerte kostnader		37 424	33 004
Fordring finansieringsforetak		17 088	17 148
Sum fordringer		54 512	50 152
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		438 219	370 493
Innestående på skattetrekkskonto		13	2 653
Sum bankinnskudd og kontanter		438 232	373 145
Sum omløpsmidler		492 744	423 297
SUM EIENDELER		20 530 578	20 470 029

Bo Sammen II Borettslag



Balanse desember 2019 Bo Sammen II Borettslag

	Note	2019	2018
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital 01.01		382 577	352 647
Årets endringer i egenkapital		51 840	29 930
Sum egenkapital 31.12		464 416	412 577
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	15, 16	14 580 000	14 580 000
Borettsinnskudd	14, 15	5 400 000	5 400 000
Sum langsiktig gjeld		19 980 000	19 980 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 654	17 654
Skyldig off. myndigheter		0	3 114
Påløpne renter		68 438	56 634
Forskudd fra kunder		70	50
Sum kortsiktig gjeld		86 162	77 452
Sum gjeld		20 066 162	20 057 452
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 530 578	20 470 029

31.12.19

Bo Sammen II Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Trond-Bjørnar Pedersen
Styreleder

Zvonko Mitrovic
Styremedlem

Kent Vegard Evjen
Styremedlem

Bo Sammen II Borettslag



Bo Sammen II Borettslag - noter

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og NRS 8- God regnskapsskikk, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

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 og omløpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Tomt:

Tomten er bokført med anskaffelsesverdi. Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Bygninger:

Avskrivingsraten for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelsen på bygningen, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning.

Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Varige driftsmidler:

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Fordringer:

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen etter fradrag til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringer/restanser.

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.



Bo Sammen II Borettslag - noter

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2019	Budsjett 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2020
Felleskostnader	239 040	239 040	239 040	239 040
Renter lån	355 032	355 032	277 272	389 736
Tv/internett	41 472	41 482	40 032	41 472
Avdrag lån	0	0	0	182 981
Sum	635 544	635 554	556 344	853 229

Note 2 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2019	Budsjett 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2020
Arbeidsgiveravgift	474	474	474	474
Sum	474	474	474	474

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Styrehonorar

	Regnskap 2019	Budsjett 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2020
Styrehonorar	6 000	6 000	6 000	6 000
Sum	6 000	6 000	6 000	6 000

Beløpet er i sin helhet utbetalt styrehonorar.

Note 4 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2019	Budsjett 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2020
Revisjon	4 763	4 994	4 649	4 994
Sum	4 763	4 994	4 649	4 994

Revisjonshonorar er i sin helhet ordinær revisjon uten konsulenttenester inkl. mva.

Bo Sammen II Borettslag - noter



Bo Sammen II Borettslag - noter

Note 5 - Konsulentonorar

	Regnskap 2019	Budsjett 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2020
Teknisk rådgivning	0	0	0	6 500
Sum	0	0	0	6 500

Note 6 - Forsikring

	Regnskap 2019	Budsjett 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2020
Forsikringspremie	0	0	0	28 112
Forsikring bygninger	28 045	27 000	26 417	0
Premie sikringsfond	1 271	1 300	1 113	0
Premie sikringsfond	0	0	0	1 700
Sum	29 316	28 300	27 530	29 812

Note 7 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2019	Budsjett 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2020
Renovasjon, vann, avløp, containerleie o.l.	0	0	0	89 086
Eiendoms- og festeavgift	0	0	0	26 411
Eiendomsskatt	25 154	30 000	29 593	0
Renovasjon, vann, avløp o.l.	84 044	84 000	79 399	0
Sum	109 198	114 000	108 992	115 497

Bo Sammen II Borettslag - noter



Bo Sammen II Borettslag - noter

Note 8 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2019	Budsjett 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2020
Kurs, reiser, møter	0	0	0	2 000
Bank og kortgebyr	102	100	75	100
Forskuttering felleskostnader	2 543	1 500	2 225	5 119
Andre driftskostnader	0	3 400	0	3 500
Sum	2 644	5 000	2 301	10 719

Note 9 - Finansinntekter

	Regnskap 2019	Budsjett 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2020
Renteinntekter bank	3 200	1 500	1 483	1 760
Sum	3 200	1 500	1 483	1 760

Note 10 - Finanskostnader

	Regnskap 2019	Budsjett 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2020
Pantegjeldsrenter	366 989	355 033	311 732	389 750
Sum	366 989	355 033	311 732	389 750

Note 11 - Bygninger

Anskaffelsesår 2007				
Kostpris 6 andeler				15 630 000
Sum bygninger pr 31.12				15 630 000

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie for verdiforringelse av bygningene. Etter styrets vurdering har ikke byggets verdi falt under balanseført verdi.

Omsetning andelsleiligheter:

Ingen leiligheter omsatt i 2019

Pris:

Bo Sammen II Borettslag - noter



Bo Sammen II Borettslag - noter

Note 12 - Tomt

Balansført verdi tomt: 4 350 000

Gnr 71/ bnr 659
Tomten er kjøpt i 2007

Note 13 - Andre fellesanlegg

	Asfaltering av innkjørsler
Anskaffelseskost pr.01.01 :	88 975
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	88 975
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	31 141
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	57 834
Årets avskrivninger :	8 897
Anskaffelsesår :	2016
Antatt levetid i år :	10

Andre fellesanlegg avskrives etter forventet levetid.

Note 14 - Borettsinnskudd

	2019	2018
Borettsinnskudd	5 400 000	5 400 000
Sum	15	5 400 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 15 - Pantestillelser

	2019	2018
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	19 980 000	19 980 000
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	19 980 000	19 980 000



Bo Sammen II Borettslag - noter

Note 16 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Borettslaget har ikke avtale om individuell nedbetaling av lån.

Kreditor:	DnB Bank ASA
Lånenummer:	12131392921
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2015
Rentesats:	2.93 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.07.2045
Opprinnelig lånebeløp:	14 580 000
Lånesaldo 01.01:	14 580 000
Avdrag i perioden:	0
Lånesaldo 31.12:	14 580 000

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12131392921	6	2 430 000	14 580 000
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag			
Lån 12131392921 har første avdrag 30.10.2020 med kr 99 373	6	2 430 000	5 521



Resultat og balanse med noter for Bo Sammen II Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bo Sammen II Borettslag

Styreleder	Trond-Bjørnar Pedersen (sign.)	22.04.2020
Styremedlem	Zvonko Mitrovic (sign.)	22.04.2020
Styremedlem	Kent Vegard Evjen (sign.)	22.04.2020