



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 943 980 098
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SOLTOPPEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Slettheiveien 64
4626 KRISTIANSAND S

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Eddie Eriksen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 22.04.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 324 671	2 277 270
Sum inntekter		2 324 671	2 277 270
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	148 330	148 330
Annen driftskostnad	2,5,6	1 103 441	1 749 279
Sum kostnader		1 251 770	1 897 608
Driftsresultat		1 072 901	379 662
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		3 546	5 844
Sum finansinntekter		3 546	5 844
Annen finanskostnad		471 813	496 698
Sum finanskostnader		471 813	496 698
Netto finans		-468 267	-490 854
Ordinært resultat før skattekostnad		604 633	-111 193
Ordinært resultat etter skattekostnad		604 633	-111 193
Årsresultat	1,9	604 634	-111 192
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-604 634	111 192
Sum overføringer og disponeringer		-604 634	111 192



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7,10	14 319 654	14 319 654
Sum varige driftsmidler		14 319 654	14 319 654
Sum anleggsmidler		14 319 654	14 319 654
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Sum fordringer		63 744	53 996
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		876 387	839 363
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		876 387	839 363
Sum omløpsmidler	1	940 131	893 359
SUM EIENDELER		15 259 785	15 213 013
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		4 000	4 000
Opptjent egenkapital			
Sum opptjent egenkapital		-2 485 679	-3 090 313
Sum egenkapital	9	-2 481 680	-3 086 313



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8,10	16 630 956	17 229 581
Øvrig langsiktig gjeld	8,10	1 043 800	1 043 800
Sum annen langsiktig gjeld		17 674 756	18 273 381
Sum langsiktig gjeld		17 674 756	18 273 381
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		50 356	9 130
Annen kortsiktig gjeld		16 353	16 815
Sum kortsiktig gjeld	1	66 709	25 946
Sum gjeld		17 741 465	18 299 327
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 259 785	15 213 013



Til generalforsamlingen i Soltoppen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Soltoppen Borettslags årsregnskap som består av balanserapport per 31. desember 2020, resultatrapport 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 2020, 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.

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Gravane 26, Postboks 447, NO-4664 Kristiansand

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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Soltoppen Borettslag



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 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.

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.

Kristiansand, 22. februar 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

42 Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Henriksen, Reidar	BANKID_MOBILE	2021-02-22 11:23

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.



Resultatrapport klient 42 SOLTOPPEN BORETTSLAG

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		1 079 760	1 079 760	1 080 000	1 080 000
Inndekning av renter		474 841	479 880	489 600	444 000
Inndekning av ord. avdrag		534 000	457 860	528 000	590 400
Innbetalt kabel TV		201 120	195 840	198 000	204 000
Vaskeri inntekter		10 950	9 930	9 600	9 600
Tilskudd		0	30 000	0	0
Innbetalte dugnadspenger		24 000	24 000	24 000	24 000
Sum inntekter		2 324 671	2 277 270	2 329 200	2 352 000
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	2	12 188	11 813	12 000	12 600
Styreonorar	3	130 000	130 000	135 000	135 000
Forretningsførerhonorar		51 691	49 423	48 000	48 000
Rådgivningstjenester		656	12 142	0	0
Kontingent boligbyggelag		9 000	9 000	9 000	9 000
Vaktmestertjenester		28 375	28 563	36 000	36 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	4	18 330	18 330	19 000	19 000
Vedlikehold/serviceavtaler	5	192 171	856 182	290 400	226 200
Kabel-tv		201 086	197 472	198 000	204 000
Forsikring		84 658	76 962	78 000	90 000
Kommunale avgifter		379 434	305 503	330 000	387 600
Strøm		28 580	49 282	48 000	42 000
Renhold, fellesareal		105 827	142 412	102 000	102 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		359	1 368	4 000	4 000
Kontorrekvisita, trykksaker		799	180	0	0
Telefon og porto		0	2 403	0	0
Andre driftsutgifter	6	8 617	6 574	8 000	8 200
Sum driftskostnader		1 251 770	1 897 608	1 317 400	1 323 600
Driftsresultat		1 072 901	379 662	1 011 800	1 028 400
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		3 546	5 844	5 800	6 000
Rentekostnad		471 813	496 698	489 600	444 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-468 268	-490 854	-483 800	-438 000
Årsresultat	1, 9	604 634	-111 192	528 000	590 400
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		-604 634	111 192	528 000	590 400
Sum disponering av resultat		-604 634	111 192	528 000	590 400

SOLTOPPEN BORETTSLAG



Balanserapport klient 42 SOLTOPPEN BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.20	Beholdning pr. 01.01.2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7, 10	4 213 627	4 213 627
Andre fellesanlegg	7, 10	10 106 027	10 106 027
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		14 319 654	14 319 654
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		9 547	1 628
Til gode av forretningsfører		70	0
Andre fordringer		54 127	52 368
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		876 387	839 363
Sum omløpsmidler	1	940 131	893 359
SUM EIENDELER		15 259 785	15 213 013

SOLTOPPEN BORETTSLAG



Balanserapport klient 42 SOLTOPPEN BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.20	Beholdning pr. 01.01.2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		4 000	4 000
Annen egenkapital		-3 090 313	-3 090 313
Årets resultat		604 634	0
Sum egenkapital	9	-2 481 680	-3 086 313
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	8, 10	12 628 375	13 034 847
Pant-og gjeldsbrev lån	8, 10	4 002 581	4 194 734
Borettsinnskudd	8, 10	1 043 800	1 043 800
Sum langsiktig gjeld		17 674 756	18 273 381
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		14 760	14 223
Gjeld til forretningsfører		0	140
Leverandørgjeld		50 356	9 130
Påløpne renter		1 593	2 452
Sum kortsiktig gjeld	1	66 709	25 946
Sum gjeld		17 741 465	18 299 327
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 259 785	15 213 013

Sted: _____, dato: _____

Eddie Eriksen
Leder

Tor Anders Aadalen
Styremedlem

Per Aanonsen
Styremedlem

SOLTOPPEN BORETTSLAG



Noter 2020

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk.

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap. I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsberetning av borettslag av 30. juni 2005" krav om tilleggsinformasjon i forhold til kravene i regnskapsloven.

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. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er til stede. 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.

Tomt

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi i de tilfeller der tomteprisen er kjent.

Eiendommer

Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Note 1 - Disponible midler

	2020	2019
A. Disponible midler IB	867 413	836 719
Årets resultat	604 634	-111 192
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-598 625	141 886
B. Årets endringer i disponible midler	6 009	30 694
C. Disponible midler UB	873 422	867 413
Omløpsmidler	940 131	893 359
- Kortsiktig gjeld	66 709	25 946
Disponible midler 31.12	873 422	867 413



Noter 2020

Note 2 - Revisjonshonorar

	2020	2019
6700 REVISJON	12 188	11 813
Sum	12 188	11 813

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon. Beløp er inkl. mva.

Note 3 - Styrehonorar

	2020	2019
5330 STYREHONORAR	130 000	130 000
Sum	130 000	130 000

Note 4 - Personalkostnader

	2020	2019
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	18 330	18 330
Sum	18 330	18 330

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Utbetalt annen godtgjørelse i 2020 til styremedlemmer ut over styrehonorar kr.0,-.

Note 5 - Vedlikehold

	2020	2019
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	8 656	11 285
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	33 146	25 820
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	26 087	29 218
6607 VEDLIKEHOLD VASKERI	0	5 340
6608 SERVICE/VEDLIKEHOLD HEIS	74 065	172 623
6614 EGENANDEL SKADER	0	10 000
6616 SERVICE/VEDLIKEHOLD BRANNSIKRING/ALARMER	11 322	20 186
6630 BRØYTING	14 875	21 500
6640 PER.VEDLIKEHOLD BYGG	0	551 209
6690 DUGNADSUTBETALINGER	24 020	9 000
Sum	192 171	856 182

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

Note 6 - Andre driftsutgifter

	2020	2019
6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV.	490	0
7440 KONTINGENT NBBL	2 640	2 640
7720 GENERALFORSAMLING	0	688
7770 BANKOMKOSTNINGER	3 401	2 999
7790 ANDRE KOSTNADER	2 085	248
Sum	8 617	6 574

SOLTOPPEN BORETTSLAG



Noter 2020

Note 7 - Anleggsmidler

	Bygning	Vaskemaskiner / Tørketrommel	Balkonger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	4 213 627	106 500	10 106 027
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	4 213 627	106 500	10 106 027
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	106 500	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	4 213 627	0	10 106 027
Anskaffelsesår :	1984	2008	2012
Antatt levetid i år :		10	

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jmf note vedlikehold.



Noter 2020

Note 8 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebanken Sør	Husbanken	Sparebanken Sør
Formål:		Rehabilitering/Balkon	
Låne nummer:	30008235674	115172694	30008770960
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2012	2007
Rentesats:	2.15 %	2.879 %	2.15 %
Betingelser:	Flytende rente nominell 2,10 %	Renten på lånet er bundet frem til 31.05.2033	Flytende rente nominell 2,10 %
Beregnet innfridd:	25.06.2037	31.12.2042	25.09.2037
Opprinnelig lånebeløp:	1 970 000	14 000 000	6 500 000
Lånesaldo 01.01:	1 928 149	13 034 847	2 266 585
Avdrag i perioden:	89 163	406 472	102 990
Lånesaldo 31.12:	1 838 986	12 628 375	2 163 595

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 115172694	20	322 024	6 440 480
	20	309 395	6 187 900
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 30008235674	20	50 229	1 004 580
	20	41 720	834 400
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 30008770960	20	55 172	1 103 440
	20	53 008	1 060 160

I tillegg til bankgjelden er borettsinnskuddene sikret med pant i borettslagets eiendom.



Noter 2020

Note 9 - Egenkapital

	2020	2019
Innskutt kapital	4 000	4 000
Annen egenkapital 01.01	-3 090 313	-2 979 122
Årets resultat	604 634	-111 192
Sum egenkapital 31.12	-2 481 680	-3 086 313

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Dette innebærer at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi, og den faktiske egenkapital vurderes av styret i borettslaget til å være positiv.

Note 10 - Pantstillelser

	2020	2019
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	17 674 756	18 273 381
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	14 319 654	14 319 654



Resultat og balanse med noter for SOLTOPPEN BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For SOLTOPPEN BORETTSLAG

Styreleder	Eddie Eriksen (sign.)	17.02.2021
Styremedlem	Tor Anders Aadalen (sign.)	16.02.2021
Styremedlem	Per Aanonsen (sign.)	10.02.2021