



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

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: 22.06.2018

Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

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, 22.09.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
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	706 407	693 981
Sum kostnader		711 661	699 234
Driftsresultat		98 339	110 766
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 418	2 799
Sum finansinntekter		1 418	2 799
Annen rentekostnad		26 545	29 268
Sum finanskostnader		26 545	29 268
Netto finans		-25 128	-26 469
Ordinært resultat før skattekostnad		73 211	84 295
Ordinært resultat etter skattekostnad		73 211	84 295
Årsresultat		73 211	84 297
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		73 211	84 297
Sum overføringer og disponeringer		73 211	84 297



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
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		141 675	165
Sum fordringer		141 675	165
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		537 266	567 071
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		537 266	567 071
Sum omløpsmidler		678 941	567 236
SUM EIENDELER		15 774 421	15 662 716
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		2 700	2 700
Sum innskutt egenkapital		2 700	2 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		14 142 263	14 069 052
Sum opptjent egenkapital		14 142 263	14 069 052



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Sum egenkapital	8	14 144 963	14 071 752
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Ansvarlig lånekapital	10	376 100	376 100
Øvrig langsiktig gjeld	9	1 104 779	1 214 638
Sum annen langsiktig gjeld		1 480 879	1 590 738
Sum langsiktig gjeld		1 480 879	1 590 738
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		148 449	76
Annen kortsiktig gjeld		130	149
Sum kortsiktig gjeld		148 579	225
Sum gjeld		1 629 458	1 590 964
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 774 421	15 662 716
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	11	1 480 879	1 590 738



Resultatregnskap 2017 Farmen borettslag (under avvikling)

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
INNTEKTER					
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
Styre honorar	2	5 000	5 000	5 000	5 000
Revisjonshonorar	3	3 750	3 875	7 250	7 250
Forretningsførerhonorar		78 254	76 766	78 253	80 602
Teknisk/juridisk rådgivning/Andre tjenester		1 568	8 726	0	0
Kontingent boligbyggelag		12 000	12 000	12 000	12 000
Drift/Vedlikehold	4	69 715	58 696	40 000	40 000
Forsikringer		134 797	129 361	137 123	142 885
Kommunale avgifter		403 233	387 685	442 000	448 082
Verktøy, driftsmateriell, inventar		0	3 478	2 000	2 000
Kontorrekvisita, trykksaker		1 438	1 216	1 800	1 800
Telefon og porto		445	730	1 800	1 800
Drift maskiner		0	0	1 300	1 300
Andre driftskostnader	5	1 207	11 448	9 100	9 100
Sum kostnader		711 661	699 234	738 926	753 119
DRIFTSRESULTAT		98 339	110 766	71 074	56 881
FINANSINNTEKT. OG -KOST					
Renteinntekter		1 418	2 799	4 000	4 000
Rentekostnader		26 545	29 268	29 092	25 302
RESULTAT AV FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.		-25 128	-26 469	-25 092	-21 302
RESULTAT		73 211	84 297	45 982	35 579
Overført til egenkapital		73 211	84 297	0	0



Balanse 2017 Farmen borettslag (under avvikling) orgnr: 955 502 086

	Note	2017	2016
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		130	130
Periodisering kostnader		141 510	0
Kundefordringer		35	35
Bankinnskudd			
Bankinnskudd		537 266	567 071
Sum omløpsmidler		678 941	567 236
SUM EIENDELER		15 774 421	15 662 716



Balanse 2017 Farmen borettslag (under avvikling) orgnr: 955 502 086

	Note	2017	2016
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		2 700	2 700
Opptjent egenkapital		14 142 263	14 069 052
Sum egenkapital	8	14 144 963	14 071 752
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån DNB	9	1 104 779	1 214 638
Borettsinnskudd	10	376 100	376 100
Sum langsiktig gjeld		1 480 879	1 590 738
Kortsiktig gjeld			
Mellomregning		418	76
Leverandørgjeld		148 031	0
Påløpte renter		130	149
Sum kortsiktig gjeld		148 579	225
Sum gjeld		1 629 458	1 590 964
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 774 421	15 662 716
Pantstillelser	11	1 480 879	1 590 738

Farmen borettslag (under avvikling)

Sted: _____, dato: _____

Sissel Haugen
Styreleder

Åge Slotvik
Styremedlem

Frank Rødli
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.

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.

Eiendommer

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

Verdsettelse tomt

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi.

Note 1 - Personalkostnader

	2017	2016
5400 Arbeidsgiveravgift	255	255
Sum	255	255

Note 2 - Styrehonorar

Honorar til styret er på kr 5 000,-.

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar er kr. 3 750,- og er i sin helhet knyttet til revisjon.



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

Note 4 - Drift/vedlikehold

	2017	2016
6601 Drift/vedlikehold bygg	69 715	58 696
Sum	69 715	58 696

Drift/vedlikehold

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	2017	2016
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	0	4 670
7720 Generalforsamling	0	5 503
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr	1 207	1 275
Sum	1 207	11 448

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.

Note 8 - Egenkapital

	2017	2016
Andelskapital	2 700	2 700
Annen egenkapital/udekket tap pr. 01.01.	14 069 052	13 984 755
Årets resultat	73 211	84 297
Sum egenkapital pr. 31.12.	14 144 963	14 071 752

Andeler

Antall andeler i borettslaget er 27.



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

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:	1 214 638
Avdrag i perioden:	109 859
Lånesaldo 31.12:	1 104 779
Saldo 5 år frem i tid:	517 322

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12125367605	27	40 918	1 104 786

Note 10 - Borettsinnskudd

	2017	2016
2250 Borettsinnskudd	376 100	376 100
Sum	376 100	376 100

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 11 - Pantstillelser

Bokført verdi av eiendeler, kr 15 095 480,-, er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld, som utgjør kr 1 480 879-.



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

Disponible midler

	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
A. Disponible midler pr. 01.01.	567 010	589 888	567 010	530 362
B. Endringer i disponible midler:				
Årets resultat (se resultatregnskap)	73 211	84 297	45 982	35 579
Avdrag langsiktige lån	-109 859	-107 174	-108 844	0
B. Årets endring disponible midler	-36 648	-22 877	-62 862	35 579
C. Disponible midler	530 362	567 010	504 148	565 941
Kontrolloppstilling				
Omløpsmidler	678 941	567 236	504 374	714 520
Kortsiktig gjeld	-148 579	-225	-225	-148 579
Disponible midler	530 362	567 010	504 148	565 941



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 viser et overskudd på kr 73 211. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, 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 2017, 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 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 all informasjon i årsrapporten herunder budsjettallene som presenteres sammen med årsregnskapet, med unntak av 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

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 - 2017 - 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 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 revisjons handlinger 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 borettslagets 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 borettslagets 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. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget 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 rettviseende bilde.

(2)



Uavhengig revisors beretning - 2017 - Farmen Borettslag (under avvikling)

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 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 bokføringsikk i Norge.

Mo i Rana, 7. juni 2018
PricewaterhouseCoopers AS

Morten Peters
Statsautorisert revisor