



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: Lindahn Anne Brit
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.02.2018

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, 08.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,10	573 245	549 624
Sum inntekter		552 463	549 624
Kostnader			
Lønnskostnad	2	25 102	25 102
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		0	300 000
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7,8	143 635	274 053
Sum kostnader		168 737	599 154
Driftsresultat		404 507	-49 531
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 003	8 461
Sum finansinntekter		5 003	8 461
Annen rentekostnad		13 673	15 978
Sum finanskostnader		13 673	15 978
Netto finans		8 670	7 516
Ordinært resultat før skattekostnad		395 838	-57 048
Ordinært resultat etter skattekostnad		395 838	-57 048
Årsresultat		395 837	-57 047
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		395 837	-57 047
Sum overføringer og disponeringer		395 837	-57 047



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		17 785	6 974
Andre fordringer	9	58 263	60 449
Sum fordringer		76 048	67 423
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 431 319	1 135 311
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 431 319	1 135 311
Sum omløpsmidler		1 507 367	1 202 734
SUM EIENDELER		1 507 367	1 202 734
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		872 898	477 061
Sum opptjent egenkapital		872 898	477 061
Sum egenkapital	12	872 898	477 061
Gjeld			
Langsiktig gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	275 629	360 941
Sum annen langsiktig gjeld		275 629	360 941
Sum langsiktig gjeld		275 629	360 941
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		58 748	62 296
Annen kortsiktig gjeld	11	300 092	302 436
Sum kortsiktig gjeld		358 840	364 732
Sum gjeld		634 468	725 673
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 507 367	1 202 734



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0308 Oslo

Telephone +47 04063
Fax +47 22 60 96 01
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 827 MVA

Til Sameiermøtet i Boligsameiet Sole Skog

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Boligsameiet Sole Skogs årsregnskap som viser et overskudd på kr 395 837. 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2017, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 all informasjon i årsrapporten, med unntak av årsregnskapet og revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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

Offiserer i:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network, of independent member firms affiliated with a PwC International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Trondheim	Ålesund	Stavanger
Åna	Tromsø		
Andøy	Haugesund	Sandnessjøen	
Bergen	Bæverfjord	Stjørdal	
Bodo	Kviteseid	Stjørdal	
Elverum	Mo i Rana	Stord	



Uavhengig revisors beretning - 2017 - Boligsameiet Sole Skog

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. 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 rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med ledelsen 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 sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 5. februar 2018
KPMG AS

Vegard Tangerud
Statsautorisert revisor



Årsregnskap 2017 Boligsameiet Sole Skog

Arbeidskapital

	Regnskap 2017	Regnskap 2016
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	838 002	660 672
B. Endring i arbeidskapital		
Årets resultat	395 837	-57 047
Tilbakeføring av avskrivning	0	300 000
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-85 312	-65 624
B. Endring arbeidskapital	310 525	177 329
C. Arbeidskapital	1 148 527	838 002

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.



Resultatregnskap 2017 Boligsameiet Sole Skog

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
INNETEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	552 463	549 580	547 000	539 000
Sum leieinntekt		552 463	549 580	547 000	539 000
Andre inntekter					
Diverse inntekt		0	44	0	0
Sum annen inntekt		0	44	0	0
Sum inntekt		552 463	549 624	547 000	539 000
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	3 102	3 102	3 000	3 000
Styrehonorar	2	22 000	22 000	22 000	22 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning		0	300 000	0	0
Driftskostnad					
Kostnad eiendom/lokaler	3	23 086	16 369	40 000	40 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	4	100	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold	5	7 533	138 269	128 000	100 000
Revisjonshonorar	6	4 233	10 933	6 000	4 000
Forretningsførerhonorar		36 835	41 610	42 000	38 000
Andre honorar	7	11 916	7 548	0	41 000
Kontorkostnad		0	417	0	0
Kontingenter og gaver		950	950	1 000	1 000
Forsikringer		57 088	54 778	57 000	59 000
Andre kostnader	8	1 894	3 179	5 000	3 000
Sum kostnad		168 737	599 154	304 000	311 000
Driftsresultat før IN		383 726	-49 531	243 000	228 000
Innbetalt andel fellesgjeld	10	20 782	0	0	0
Driftsresultat etter IN		404 507	-49 531	243 000	228 000
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		5 003	8 461	0	0
Rentekostnad		13 673	15 978	13 000	10 000
Netto finansposter		8 670	7 516	13 000	10 000
Arsresultat		395 837	-57 047	230 000	218 000
Overført sameiekapital		395 837	-57 047	0	0
SUM OVERFØRINGER		395 837	-57 047	0	0



Balanse 2017 Boligsameiet Sole Skog

	Note	2017	2016
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		17 785	6 974
Andre kortsiktige fordringer	9	119	3 361
Forskuddsbetalte kostnader		58 144	57 088
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 431 319	1 135 311
Sum omløpsmidler		1 507 367	1 202 734
SUM EIENDELER		1 507 367	1 202 734



Balanse 2017 Boligsameiet Sole Skog

	Note	2017	2016
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		872 898	477 061
Sum opptjent egenkapital		872 898	477 061
Sum egenkapital	12	872 898	477 061
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	275 629	360 941
Sum langsiktig gjeld		275 629	360 941
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	2 356
Leverandørgjeld		58 748	62 296
Påløpne renter		92	80
Annen kortsiktig gjeld	11	300 000	300 000
Sum kortsiktig gjeld		358 840	364 732
Sum gjeld		634 468	725 673
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 507 367	1 202 734

Sted: _____

Dato: _____

Anne Brit Lindahn
Styreleder

Jan Olav Falch
Styremedlem

Arne Olaussen Heiberg
Styremedlem



Noter årsregnskap 2017 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.

Forskuddsbetalte 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 2017 Boligsameiet Sole Skog

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2017	2016
3600 Innkrevde felleskostn. drift	467 988	467 988
3609 Leie parkering	6 250	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	13 688	15 968
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	64 536	65 624
Sum	552 463	549 580

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2017	2016
5400 Arbeidsgiveravgift	3 102	3 102
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	22 000	22 000
Sum	25 102	25 102

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

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

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2017	2016
6391 Snømåking/strøing	26 655	16 369
6392 Containerleie/tømming	-3 569	0
Sum	23 086	16 369

Konto: 6391: 2017 kostnaden inneholder brøyting, strøing og feiling for hele sesongen 2016/2017 samt halve kostnaden for brøyting 2017/2018 sesongen. Konto 6392 Tilbakebetaling av feil fra Norsk Gjennvinning fra tidligere år.

Note 4 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2017	2016
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	100	0
Sum	100	0



Noter årsregnskap 2017 Boligsameiet Sole Skog

Note 5 - Reparasjon og vedlikehold

	2017	2016
6601 Vedlikehold bygg	548	50 705
6605 Vedlikehold fellesanlegg	2 278	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	4 619	7 476
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	1 688
6641 Malerarbeider	88	0
6648 Vedlikehold dører og porter	0	78 400
Sum	7 533	138 269

Note 6 - Revisjonshonorar

	2017	2016
6700 Revisjonshonorar	4 233	10 933
Sum	4 233	10 933

Borettslaget/sameiet har inngått ny revisjonsavtale med KPMG fra regnskapsåret 2017.

I den forbindelse endres tidspunkt for fakturering av revisjonskostnaden, og den belastes i 4. kvartal når interimrevisjon er utført for gjeldende regnskapsår.

Revisjonskostnaden for 2017 regnskapet er kr 4.233,- Beløpet i 2016 inneholder revisjonskostnaden for 2016 og 2015.

Note 7 - Andre honorar

	2017	2016
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	6 462	0
6720 Juridisk honorar	0	1 594
6730 Teknisk honorar	5 454	5 954
Sum	11 916	7 548



Noter årsregnskap 2017 Boligsameiet Sole Skog

Note 8 - Andre kostnader

	2017	2016
7718 Fellesarrangement	105	311
7719 Møter, div. styret	411	365
7720 Årsmøte	669	1 617
7770 Betalingskostnader	751	886
7773 Provisjon inkasso - Usbl's fordringer til inkasso	151	0
7795 Husleietap	-192	0
Sum	1 894	3 179

Note 9 - Andre kortsiktige fordringer

	2017	2016
1542 Mellomregning BBL Finans	0	2 325
1570 Andre kortsiktige fordringer	119	1 036
Sum	119	3 361

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Rehabilitering
Låne nummer:	12123465146
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2012
Rentesats:	4.05 %
Beregnet innfridd:	30.06.2022
Opprinnelig lånebeløp:	700 000
Lånesaldo 01.01:	360 941
Avdrag i perioden:	85 312
Lånesaldo 31.12:	275 629

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12123465146	14	19 688	275 632

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.



Noter årsregnskap 2017 Boligsameiet Sole Skog

Note 11 - Annen kortsiktig gjeld

	2017	2016
2912 Depositum Garasjer	300 000	300 000
Sum	300 000	300 000



Noter årsregnskap 2017 Boligsameiet Sole Skog

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapita per 01.01	Endringer	Egenkapita per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	477 061	395 837	872 898
Sum opptjent egenkapital	477 061	395 837	872 898
Sum egenkapital	477 061	395 837	872 898