



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 430 298
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BRA BO AS
Forretningsadresse: Munkegata 25
7011 TRONDHEIM

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: Martin Trøan Englund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2020

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, 19.03.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		600 000	600 000
Annen driftsinntekt		625 751	2 048 918
Sum inntekter		1 225 751	2 648 918
Kostnader			
Varekostnad		306 183	142 398
Lønnskostnad	9	-10 015	430 549
Annen driftskostnad	9	195 515	663 010
Sum kostnader		491 683	1 235 957
Driftsresultat		734 068	1 412 961
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		1 336	13 093
Sum finansinntekter		1 336	13 093
Annen rentekostnad			2
Annen finanskostnad		770 785	680 501
Sum finanskostnader		770 785	680 503
Netto finans		-769 449	-667 410
Ordinært resultat før skattekostnad		-35 381	745 551
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-7 784	172 954
Ordinært resultat etter skattekostnad		-27 597	572 597
Årsresultat		-27 597	572 597
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-27 597	572 597
Totalresultat		-27 597	572 597
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		-27 597	572 597



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Sum overføringer og disponeringer	6	-27 597	572 597



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	40 279	32 495
Sum immaterielle eiendeler		40 279	32 495
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 7	28 095 911	29 486 378
Sum varige driftsmidler		28 095 911	29 486 378
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	2	4 732 464	3 385 109
Andre langsiktige fordringer	3		
Sum finansielle anleggsmidler		4 732 464	3 385 109
Sum anleggsmidler		32 868 654	32 903 981
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			9 892
Andre kortsiktige fordringer		16 762	29 584
Konsernfordringer	2		
Sum fordringer		16 762	39 475
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4, 7	207 047	249 824
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		207 047	249 824
Sum omløpsmidler		223 809	289 299
SUM EIENDELER		33 092 463	33 193 281

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	320 000	320 000
Overkurs		3 909 222	3 909 222
Sum innskutt egenkapital		4 229 222	4 229 222
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6		2 550 787
Sum opptjent egenkapital			2 550 787
Sum egenkapital		4 229 222	6 780 009
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	26 080 427	26 080 785
Langsiktig gjeld til foretak i samme konsern	2		
Sum annen langsiktig gjeld	3	26 080 427	26 080 785
Sum langsiktig gjeld		26 080 427	26 080 785
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		62 088	99 219
Kortsiktig konserngjeld	2	2 523 190	
Annen kortsiktig gjeld		197 536	233 268
Sum kortsiktig gjeld		2 782 814	332 487
Sum gjeld		28 863 241	26 413 272
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 092 463	33 193 281



Til generalforsamlingen i Bra Bo AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Bra Bo AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger 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 selskapets 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 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 selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 internkontroll 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 selskapets 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 med revisjonen 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Brattørkaia 17 B, Postboks 6365 Torgard, NO-7492 Trondheim

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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning – Bra Bo AS

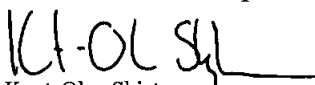
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

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

Trondheim, 23. april 2020
PricewaterhouseCoopers AS


Knut-Olav Skjetne
Statsautorisert revisor



Årsregnskap

2019

Bra Bo AS

Org.nr.:913 430 298



Resultatregnskap

Bra Bo AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2019	2018
Salgsinntekt		600 000	600 000
Annen driftsinntekt		625 751	2 048 918
Sum driftsinntekter		1 225 751	2 648 918
Varekostnad		306 183	142 398
Lønnskostnad	9	-10 015	430 549
Annen driftskostnad	9	195 515	663 010
Sum driftskostnader		491 683	1 235 957
Driftsresultat		734 068	1 412 961
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		1 336	13 093
Annen rentekostnad		0	2
Annen finanskostnad		770 785	680 501
Resultat av finansposter		-769 449	-667 410
Ordinært resultat før skattekostnad		-35 381	745 551
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-7 784	172 954
Årsresultat		-27 597	572 597
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		-27 597	572 597
Sum overføringer og disponeringer	6	-27 597	572 597



Balanse Bra Bo AS


Eiendeler	Note	31.12.2019	31.12.2018
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	8	40 279	32 495
Sum immaterielle eiendeler		40 279	32 495
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 7	28 095 911	29 486 378
Sum varige driftsmidler		28 095 911	29 486 378
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	2	4 732 464	3 385 109
Sum finansielle anleggsmidler		4 732 464	3 385 109
Sum anleggsmidler		32 868 654	32 903 981
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	9 892
Andre kortsiktige fordringer		16 762	29 584
Sum fordringer		16 762	39 475
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4, 7	207 047	249 824
Sum omløpsmidler		223 809	289 299
Sum eiendeler		33 092 463	33 193 281




Balanse Bra Bo AS

Egenkapital og gjeld	Note	31.12.2019	31.12.2018
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	320 000	320 000
Overkurs		<u>3 909 222</u>	<u>3 909 222</u>
Sum innskutt egenkapital		4 229 222	4 229 222
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	<u>0</u>	<u>2 550 787</u>
Sum opptjent egenkapital		0	2 550 787
Sum egenkapital		4 229 222	6 780 009
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	<u>26 080 427</u>	<u>26 080 785</u>
Sum annen langsiktig gjeld	3	26 080 427	26 080 785
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		62 088	99 219
Gjeld til foretak i samme konsern	2	2 523 190	0
Annen kortsiktig gjeld		197 536	233 268
Sum kortsiktig gjeld		2 782 814	332 487
Sum gjeld		28 863 241	26 413 272
Sum egenkapital og gjeld		33 092 463	33 193 281

Trondheim, 21.04.2020
Styret i Bra Bo AS


Kristian Gunnar Torp Svelander
styreleder/daglig leder


Martin Trøan Englund
styremedlem



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, returer, rabatter og andre avslag. Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etterhvert som de utføres.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand. Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas på det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp. Tidligere nedskrivninger reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med aktuell skattesats på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet.

Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skattefordel som kan balanseføres og utsatt skatt er oppført netto i balansen.



Note 1 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Bygninger
Anskaffelseskost 01.01.2019	29 486 378
Tilgang	665 495
Avgang	-2 055 962
Anskaffelseskost 31.12.2019	28 095 911
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2019	0
Balanseført verdi 31.12.2019	28 095 911
Årets avskrivninger	0
Avskrivningssats	0 %

Bygninger er boligbygg som avskrives med 0,- per år.

Bygget vurderes å være i god stand, og løpende vedlikehold vurderes å holde verdien av bygningene intakt.

Note 2 Mellomværende med foretak i samme konsern

Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.:

	Langsiktige fordringer		Fordringer	
	2019	2018	2019	2018
Hybelutleie AS	4 732 464	3 385 109	0	0

	Annen langsiktig gjeld		Kortsiktig gjeld	
	2019	2018	2019	2018
Hybelutleie AS (konsernbidrag)	0	0	2 523 190	0

Note 3 Fordringer og gjeld

	2019	2018
Fordringer med forfall senere enn ett år	0	0
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	26 080 427	26 080 785



Note 4 Bundne midler

	2019	2018
Herav bundne bankinnskudd	52	52

Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 320 000 består av 100 aksjer à kr. 3 200.

Oversikt over de største aksjonærene 31.12.2019

Navn	Verv	Antall aksjer	Eierandel
Hybelutleie AS		100	100,0 %
Totalt		100	100,0 %

Note 6 Egenkapital

	Aksje-kapital	Overkurs	Udekket tap	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2019	320 000	3 909 222	0	2 550 787	6 780 009
Årets resultat				-27 597	-27 597
Avgitt konsernbidrag uten skatteeffekt				-2 523 190	-2 523 190
Egenkapital 31.12.2019	320 000	3 909 222	0	0	4 229 222

Note 7 Pantstillelser og garantier m.v.

Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2019	2018
Gjeld til kredittinstitusjoner	26 080 427	26 080 785
Sum	26 080 427	26 080 785

Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	2019	2018
Tomter, bygninger	28 095 911	29 486 378
Andre langsiktige fordringer	0	0
Andre kortsiktige fordringer	0	0
Sum	28 095 911	29 486 378

Selskapet har stilt de samme eiendelene som sikkerhet for morselskapet, Hybelutleie AS sin gjeld.



Note 8 Skatt

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel	2019	2018
Midlertidige forskjeller		
Varige driftsmidler	1 222 847	664 930
Gevinst og tapskonto	4 436 094	4 919 367
Netto midlertidige forskjeller	5 658 941	5 584 297
Underskudd til fremføring	-5 842 029	-5 732 004
Grunnlag for utsatt skattefordel	-183 088	-147 707
Utsatt skatt	-40 279	-32 495
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	0	0
Utsatt skatt i balansen	-40 279	-32 495
Utsatt skattefordel som kunne vært balanseført	0	0
Fordeling av skattekostnaden	2019	2018
Betalbar skatt	0	0
For mye, for lite avsatt i fjor	0	0
Sum betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt/skattefordel med gammel sats	-7 784	835 934
Endring i utsatt skatt/skattefordel som følge av endret skattesats	0	8 933
Skattekostnad	-7 784	844 867

Note 9 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Lønnskostnader	2019	2018
Lønninger	0	455 000
Arbeidsgiveravgift	-8 292	59 923
Pensjonskostnader	-1 723	8 872
Andre lønnsrelaterte ytelser	0	-93 246
Sum	-10 015	430 549
Sysselsatte årsverk	0	1

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	0	0
Pensjonsutgifter	0	0
Annen godtgjørelse	0	0

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter. Daglig leder får lønn fra morselskapet Hybelutleie AS

Selskapet har en kollektiv pensjonsforsikring som omfatter alle ansatte. Ordningen er en innskuddsordning. Årets pensjonspremie, korrigert med eventuelle innbetalinger til eller trekk på innskuddsfondet, er regnskapsført som pensjonskostnad.

Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.



Kostnadsført godtgjørelse til revisor (beløp inkl MVA)	2019	2018
Revisjon	36 875	35 406
Andre tjenester	9 550	8 750
Sum godtgjørelse til revisor	46 425	44 156



Brabo AS, vurdering av skattemessig vedlikehold/aktivering

Konto	Kontonavn	Bilagsnummer
1121	Påkostninger Armauer Hansenvei 4C	31
1121	Påkostninger Armauer Hansenvei 4C	32
1121	Påkostninger Armauer Hansenvei 4C	201
1125	Innherredsveien 81	46
1126	Påkostninger Innherredsveien 81	28
1126	Påkostninger Innherredsveien 81	29
1126	Påkostninger Innherredsveien 81	33
1126	Påkostninger Innherredsveien 81	34
1126	Påkostninger Innherredsveien 81	71
1126	Påkostninger Innherredsveien 81	50
1126	Påkostninger Innherredsveien 81	
SUM		



Beskrivelse	Regnskapsmessig behandling		Skattemessig
	Aktivering	Vedlikehold	Aktivering
Arc Arkitekter	3 155,63		3 155,63
Arc Arkitekter	2 524,50		2 524,50
Kjøp av varmepumpe	10 000,00		10 000,00
Salg av leilighet	- 2 054 249,00		- 2 054 249,00
Arc Arkitekter	2 524,50		2 524,50
Arc Arkitekter	14 475,00		14 475,00
Arc Arkitekter	45 441,00		45 441,00
Arc Arkitekter	1 237,50		1 237,50
Arc Arkitekter	13 884,75		13 884,75
Arc Arkitekter	12 622,50		12 622,50
Øvrig ført på konto 1126	557 917,13		
	- 1 390 466,49	-	- 1 948 383,62
			105 865,38



Kommentar

Byggesøknad

Byggesøknad

Kjøp av varmepumpe

Salg av leilighet

Byggesøknad

Byggesøknad

Byggesøknad

Byggesøknad

Byggesøknad

Byggesøknad

Strøm, finanskost, kommunale avgifter, forsikring o.l.
