



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 268 171
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SOLSIDEN BOPARK 4 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Gamle Kuliaveg 58
4645 NODELAND

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: Flatland Runar
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.08.2020

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, 24.10.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 066 119	401 388
Sum inntekter		1 066 119	401 388
Kostnader			
Lønnskostnad	3	0	0
Annen driftskostnad	2,4,5	305 474	87 951
Sum kostnader		305 472	87 950
Driftsresultat		760 647	313 438
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		5 906	3 383
Sum finansinntekter		5 906	3 383
Annen finanskostnad		847 323	351 880
Sum finanskostnader		847 323	351 880
Netto finans		-841 417	-348 497
Ordinært resultat før skattekostnad		-80 772	-35 060
Ordinært resultat etter skattekostnad		-80 772	-35 060
Årsresultat	1,8	-80 770	-35 060
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		80 770	35 060
Sum overføringer og disponeringer		80 770	35 060



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6,9	46 400 000	46 400 000
Sum varige driftsmidler		46 400 000	46 400 000
Sum anleggsmidler		46 400 000	46 400 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Sum fordringer		159 819	16 229
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		52	31 021
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		52	31 021
Sum omløpsmidler	1	159 871	47 250
SUM EIENDELER		46 559 871	46 447 250
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		40 000	40 000
Opptjent egenkapital			
Sum opptjent egenkapital		-115 830	-35 060
Sum egenkapital	8	-75 829	4 940



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7,9	32 481 033	32 480 000
Øvrig langsiktig gjeld	7,9	13 920 000	13 920 000
Sum annen langsiktig gjeld		46 401 033	46 400 000
Sum langsiktig gjeld		46 401 033	46 400 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		83 084	25 209
Annen kortsiktig gjeld		151 583	17 101
Sum kortsiktig gjeld	1	234 667	42 310
Sum gjeld		46 635 700	46 442 310
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		46 559 871	46 447 250



Resultatrapport klient 136 SOLSIDEN BOPARK 4 BORETTSLAG

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		222 350	99 000	216 000	216 000
Inndekning av renter		807 385	302 388	736 807	958 426
Innbetalt kabel TV		36 384	0	20 000	36 384
Sum inntekter		1 066 119	401 388	972 807	1 210 810
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	2	2 375	2 250	3 000	3 000
Styre honorar	3	0	0	8 000	0
Forretningsfører honorar		15 000	8 750	12 000	15 000
Kontingent boligbyggelag		1 600	0	1 500	1 600
Vedlikehold/serviceavtaler	4	12 545	6 679	22 200	5 000
Kabel-tv		34 890	0	20 000	36 384
Forsikring		34 672	19 262	35 000	37 000
Kommunale avgifter		107 503	18 942	91 000	108 000
Strøm		55 923	20 359	24 000	46 000
Renhold, fellesareal		34 436	0	12 000	37 000
Kontorrekvisita, trykksaker		0	0	1 000	0
Telefon og porto		4 363	3 838	3 000	7 000
Andre driftsutgifter	5	2 167	7 871	3 800	4 000
Sum driftskostnader		305 472	87 950	236 500	299 984
Driftsresultat		760 647	313 438	736 307	910 826
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		5 906	3 383	500	500
Rentekostnad		847 323	351 880	736 807	958 426
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-841 417	-348 497	-736 307	-957 926
Årsresultat	1, 8	-80 770	-35 060	0	-47 100
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		80 770	35 060	0	-47 100
Sum disponering av resultat		80 770	35 060	0	-47 100

SOLSIDEN BOPARK 4 BORETTSLAG



Balanserapport klient 136 SOLSIDEN BOPARK 4 BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.19	Beholdning pr. 01.01.2019
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 9	46 400 000	46 400 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		46 400 000	46 400 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		100 767	13 949
Andre leierestanser		10 129	0
Til gode av forretningsfører		70	0
Andre fordringer		48 853	2 280
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		52	31 021
Sum omløpsmidler	1	159 871	47 250
SUM EIENDELER		46 559 871	46 447 250

SOLSIDEN BOPARK 4 BORETTSLAG



Balanserapport klient 136 SOLSIDEN BOPARK 4 BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.19	Beholdning pr. 01.01.2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		40 000	40 000
Annen egenkapital		-35 060	-35 060
Årets resultat		-80 770	0
Sum egenkapital	8	-75 829	4 940
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	7, 9	32 481 033	32 480 000
Borettsinnskudd	7, 9	13 920 000	13 920 000
Sum langsiktig gjeld		46 401 033	46 400 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til forretningsfører		0	250
Leverandørgjeld		83 084	25 209
Påløpne renter		151 583	13 421
Annen kortsiktig gjeld		0	3 430
Sum kortsiktig gjeld	1	234 667	42 310
Sum gjeld		46 635 700	46 442 310
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		46 559 871	46 447 250

Sted: _____, dato: _____

Runar Flatland
Leder

Marianne Ugland
Styremedlem

Tom Rune Stedal
Styremedlem

SOLSIDEN BOPARK 4 BORETTSLAG



Noter 2019

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. Reverseering 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

	2019	2018
A. Disponible midler IB	4 940	0
Årets resultat	-80 770	-35 060
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-46 400 000
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	1 033	46 400 000
Endringer i andre langsiktige poster	0	40 000
B. Årets endringer i disponible midler	-79 737	4 940
C. Disponible midler UB	-74 796	4 940
Omløpsmidler	159 871	47 250
- Kortsiktig gjeld	234 667	42 310
Disponible midler 31.12	-74 796	4 940

Negative disponible midler:

Tabellen over viser at borettslaget har negative disponible midler.

Styret vurderer å øke felleskostnader i 2020 for å sikre inndekning av driftskostnader og bedre borettslagets likviditet.



Noter 2019

Note 2 - Revisjonshonorar

	2019	2018
6700 REVISJON	2 375	2 250
Sum	2 375	2 250

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

Note 3 - Styrehonorar

	2019	2018
--	------	------

Note 4 - Vedlikehold

	2019	2018
6608 SERVICE/VEDLIKEHOLD HEIS	12 545	0
6616 SERVICE/VEDLIKEHOLD BRANNSIKRING/ALARMER	0	6 679
Sum	12 545	6 679

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

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2019	2018
7440 KONTINGENT NBBL	528	0
7770 BANKOMKOSTNINGER	1 639	2 131
7790 ANDRE KOSTNADER	0	5 740
Sum	2 167	7 871

Note 6 - Anleggsmidler

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	46 400 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	46 400 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	46 400 000
Anskaffelsesår :	2018
Antatt levetid i år :	

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



Noter 2019

Note 7 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebanken Sør
Lånenummer:	30008141629
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	3 %
Betingelser:	Flytende rente nominelt 2,95%
Beregnet innfridd:	25.06.2083
Opprinnelig lånebeløp:	32 480 000
Lånesaldo 01.01:	32 480 000
Avdrag i perioden:	0
Opptak i perioden:	1 033
Lånesaldo 31.12:	32 481 033

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 30008141629	1	4 970 158	4 970 158
	1	4 900 156	4 900 156
	1	4 760 151	4 760 151
	2	4 690 149	9 380 298
	1	4 620 147	4 620 147
	1	1 960 062	1 960 062
	1	1 890 060	1 890 060
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 30008141629 har første avdrag 25.09.2023 med kr 105 674	1	4 970 158	5 390
	1	4 900 156	5 314
	1	4 760 151	5 162
	2	4 690 149	5 086
	1	4 620 147	5 010
	1	1 960 062	2 126
	1	1 890 060	2 050

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



Noter 2019

Note 8 - Egenkapital

	2019	2018
Innskutt kapital	40 000	40 000
Annen egenkapital 01.01	-35 060	0
Årets resultat	-80 770	-35 060
Sum egenkapital 31.12	-75 829	4 940

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 eiendelenes. Erfaring med omsetning av enkelteleiligheter 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 9 - Pantstillelser

	2019	2018
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	46 401 033	46 400 000
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	46 400 000	46 400 000



Resultat og balanse med noter for SOLSIDEN BOPARK 4 BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For SOLSIDEN BOPARK 4 BORETTSLAG

Styreleder	Runar Flatland (sign.)	30.06.2020
Styremedlem	Marianne Ugland (sign.)	30.06.2020
Styremedlem	Tom Rune Stedal (sign.)	10.06.2020



Til generalforsamlingen i Solsiden Bopark 4 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Solsiden Bopark 4 Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 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 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. 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.

Vesentlig usikkerhet knyttet til fortsatt drift

Vi gjør oppmerksom på note 1 i regnskapet, som angir at borettslaget har pådratt seg et tap på kr 80 770 i regnskapsåret 2019, og at borettslagets kortsiktige gjeld per denne datoen oversteg dets samlede omløpsmidler med kr 74 796. Som angitt i note 1, indikerer disse hendelsene eller forholdene og andre omstendigheter som er beskrevet i note 1, at det foreligger en vesentlig usikkerhet som kan skape tvil

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 regnskapsførerelskap



Uavhengig revisors beretning - Solsiden Bopark 4 Borettslag

av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Vår konklusjon er ikke modifisert som følge av dette forholdet.

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.

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, 10. august 2020
PricewaterhouseCoopers AS

Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

136 Revisjonsberetning - presisering

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Henriksen, Reidar	BANKID_MOBILE	2020-08-10 11:00

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.