



KPMG AS
Kanalveien 11
Postboks 4 Kristianborg
5822 Bergen

Telephone +47 04063
Fax +47 55 32 11 66
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Nipatunet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert borettslaget Nipatunet Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 662 537. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, 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 2018, 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.

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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

Offices in

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

Statsskattede Revisorer i Norge medlem av Den norske Revisjonsforening

Oslo	Fiverum	Molde	Stord
Alesund	Finnseter	Molde	Stuaune
Arendal	Haugesund	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandnessjøen	Tromsø
Birdo	Kristiansund	Spangheimsjøen	Tynset
Drammen	Kristiansund	Ålesund	

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 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 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.

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.

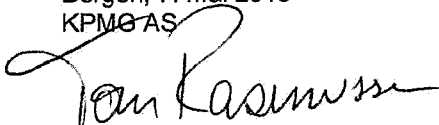
Uttalelse om andre lovmessige krav

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.

Bergen, 7. mai 2019

KPMG AS



Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor

RESULTATREGNSKAP 2018 NIPATUNET BORETTSLAG

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
Driftsinntekter					
Felleskostnader	1	1 401 696	1 312 152	1 401 651	1 418 496
Andre inntekter	2	3 652	11 019	0	0
Sum inntekter		1 405 348	1 323 171	1 401 651	1 418 496
Driftskostnader					
Lønnskostnader	3	1 600	600	0	0
Dugnad		4 400	4 800	33 600	33 600
Styrehonorar	4	60 000	60 000	60 000	60 000
Arbeidsgiveravgift		8 601	8 545	8 460	8 460
Avskrivninger	5	5 017	20 069	5 017	0
Felles strøm og varme		8 986	6 279	9 000	9 000
Kommunale avgifter		230 420	204 156	216 300	283 460
Eiendomsskatt		39 552	28 413	30 000	0
Andre driftskostnader	6	147 748	186 448	150 500	150 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	6 764	9 648	9 000	9 000
Vedlikehold	8	92 333	121 185	153 000	1 293 000
Forretningsførsel	9	56 592	55 635	56 586	57 724
Revisjonshonorar	10	5 250	5 000	5 250	5 375
Andre konsulentonorar		12 563	0	0	0
Kontingent		8 400	8 400	8 400	8 400
Forsikring		31 988	31 433	33 005	34 384
Sikringsfond		1 480	1 318	1 318	1 480
Sum driftskostnader		721 694	751 929	779 436	1 954 383
Driftsresultat		683 654	571 242	622 215	-535 887
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter bank		2 088	2 048	0	0
Sum finansinntekter		2 088	2 048	0	0
Rentekostnader lån		23 205	33 633	24 169	62 958
Sum finanskostnader		23 205	33 633	24 169	62 958
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-21 117	-31 585	-24 169	-62 958
Resultat		662 537	539 657	598 046	-598 845
Overført til/fra annen egenkapital		662 537	539 657	0	0

BALANSE 2018 NIPATUNET BORETTSLAG

	Note	2018	2017
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	11, 13	14 210 000	14 210 000
Tomt	11, 13	1 374 000	1 374 000
Andre driftsmidler	5	0	5 017
Sum varige driftsmidler		15 584 000	15 589 017
Sum anleggsmidler		15 584 000	15 589 017
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		3 703	0
Restanser felleskostnader		8 904	10 377
Forskuddbetalte kostnader		11 401	42 594
Sum fordringer		24 008	52 971
Bankinnskudd og kontanter			
Huskasse		3 000	3 000
Innestående bank		205 098	120 969
Skattetrekk		400	0
Sum bankinnskudd og kontanter		208 498	123 969
Sum omløpsmidler		232 506	176 941
SUM EIENDELER		15 816 506	15 765 958

BALANSE 2018 NIPATUNET BORETTSLAG

	Note	2018	2017
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital			
Annen innskutt egenkapital		2 800	2 800
Sum innskutt egenkapital		341 312	341 312
Opp tjent egenkapital			
Annen egenkapital		8 661 902	7 999 365
Sum opptjent egenkapital		8 661 902	7 999 365
SUM EGENKAPITAL		9 006 015	8 343 477
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kreditinstitusjoner	12, 13	1 053 897	1 659 329
Borettsinnskudd	13	5 617 200	5 617 200
Sum langsiktig gjeld		6 671 097	7 276 529
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 585	9 066
Leverandørgjeld		21 004	47 194
Skyldig off. myndigheter		9 086	8 545
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		60 000	60 000
Annen kortsiktig gjeld		43 719	21 146
Sum kortsiktig gjeld		139 394	145 952
SUM GJELD		6 810 491	7 422 481
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 816 506	15 765 958

Sted: Norjeburn el. dato: 25/11-19

Jannicke Veland
Jannicke Veland
Styreleder

Bente Sægstad
Bente Sægstad
Nestleder

Rolf Solberg
Rolf Solberg
Styremedlem

Leiv Hustad
Leiv Hustad
Styremedlem

Stig-Arve Clausen
Stig-Arve Clausen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak og forskrift om årsregnskap for borettslag. Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunkt.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
3800 Andel felleskostnader	1 368 096	1 278 552	1 368 051	1 368 096
3815 Dugnadsinnbetalinger	33 600	33 600	33 600	50 400
Sum	1 401 696	1 312 152	1 401 651	1 418 496

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
3883 Tilskudd fra BOB	3 652	3 652	0	0
3885 Andre inntekter	0	7 367	0	0
Sum	3 652	11 019	0	0

Note 3 - Lønnskostnader

Selskapet har ingen fast ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om tjenstepensjon. Det er ikke stilt lån/garantier for styret eller andre.

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
5330 Styrehonorar	60 000	60 000	60 000	60 000
Sum	60 000	60 000	60 000	60 000

Noter til regnskapet

Note 5 - Andre eiendeler

	Lekeapparater
Anskaffelseskost pr.01.01 :	100 344
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	100 344
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	100 344
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	0
Årets avskrivninger :	5 017
Anskaffelsesår :	2013
Antatt levetid i år :	5

Note 6 - Driftskostnader

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
6325 Kommunal renovasjon BIR	75 391	84 523	80 000	80 000
6326 Snømåking og brøyting	54 131	72 213	50 000	50 000
6377 Vakthold	3 512	0	0	0
6391 Diverse serviceavtaler	14 407	13 646	15 000	15 000
6860 Kursutgifter	0	12 560	0	0
6940 Porto	238	224	500	500
7779 Andre gebyr	70	0	0	0
7782 Kostnader bomiljø	0	3 282	5 000	5 000
Sum	147 748	186 448	150 500	150 500

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	4 155	3 856	4 000	4 000
6510 Verktøy og redskap	2 609	1 200	2 000	2 000
6541 Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler etc.	0	4 592	3 000	3 000
Sum	6 764	9 648	9 000	9 000

Note 8 - Vedlikehold

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
6601 Vedlikehold bygninger utvendig	14 500	0	30 000	1 170 000
6602 Vedlikehold rør og sanitær	7 860	0	0	0
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	50 467	43 362	30 000	30 000
6605 Vedlikehold bygninger Innvendig	0	4 044	5 000	5 000
6614 Vedlikehold maling	6 399	2 732	3 000	3 000
6616 Vedlikehold tak	13 106	0	0	0
6617 Vedlikehold dører og vinduer	0	71 047	85 000	85 000
Sum	92 333	121 185	153 000	1 293 000

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

Noter til regnskapet

Note 9 - Forretningsførerhonorar

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
6710 Forretningsførerhonorar	56 592	55 260	56 586	57 724
6714 Forretningsførerhonorar tilleggstjenester	0	375	0	0
Sum	56 592	55 635	56 586	57 724

Note 10 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 11 - Bygninger

	Tomt	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 374 000	14 210 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 374 000	14 210 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 374 000	14 210 000
Anskaffelsesår :	1989	1990
Antatt levetid i år :		

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Den Norske Stats	Den Norske Stats	Den Norske Stats	Den Norske Stats
	Husbank	Husbank	Husbank	Husbank
Lånenummer:	13933876	13933863	13933815	13934038
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	1990	1990	1990	1990
Rentesats:	1.415 %	1.415 %	1.415 %	1.415 %
Betingelser:		Gjelder tom. februar 2018	Gjelder tom. februar 2018	
Beregnet innfridd:	30.12.2020	30.12.2020	30.12.2020	30.06.2021
Opprinnelig lånebeløp:	1 190 000	1 252 000	5 825 000	1 459 000
Lånesaldo 01.01:	222 247	198 357	926 211	312 514
Avdrag i perioden:	72 983	78 458	366 356	87 635
Lånesaldo 31.12:	149 264	119 899	559 855	224 879

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 13933815	4	26 552	106 208
	2	26 462	52 924
	2	24 900	49 800
	20	17 546	350 920
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 13933863	4	5 686	22 744
	2	5 667	11 334
	2	5 333	10 666
	20	3 758	75 160
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 13933876	4	7 079	28 316
	2	7 055	14 110
	2	6 639	13 278
	20	4 678	93 560
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 13934038	4	10 665	42 660
	2	10 629	21 258
	2	10 002	20 004
	20	7 048	140 960

Note 13 - Pantstillelser

	2018	2017
Pantstillelser	6 671 097	7 276 529
Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 15 584 000		

Note 14 - Disponible midler

	2018	2017
Disponible midler pr 01.01	30 989	66 546
Periodens resultat	662 537	539 657

Noter til regnskapet

	2018	2017
Note 14 - Disponible midler		
Årets avskrivninger	5 017	20 069
Avdrag lån	-605 432	-595 283
Endring disp midler i perioden	62 123	-35 557
Sum disponible midler	93 112	30 989