

Resultatregnskap 2017

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		2 428 704	2 349 216	2 428 289	2 434 345
Avdrag fellesgjeld		594 432	448 416	594 035	609 073
Renter fellesgjeld		349 056	366 336	349 004	327 910
Avdrag tilleggs lån		0	103 680	0	0
Renter tilleggs lån		0	17 280	0	0
Leieinntekt garasjer		135 960	135 960	135 960	135 960
Andre leieinntekter		3 120	3 140	3 120	3 120
Sum inntekter		3 511 272	3 424 028	3 510 408	3 510 408
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	10 788	10 475	10 800	11 200
Styrehonorar	2	85 500	82 500	90 000	90 000
Forretningsførerhonorar		159 366	155 028	159 363	168 797
Andre tjenester		26 079	21 250	30 000	30 000
Andre lønnskostnader	2	20 000	22 860	15 000	22 440
Arbeidsgiveravgift		14 876	14 856	14 805	15 854
Vedlikehold	3	183 321	211 604	500 000	500 000
Kabel-TV		241 357	238 381	245 000	242 000
Forsikring		152 211	139 808	145 800	160 100
Internkontroll		0	0	0	20 000
Kommunale avgifter	4	563 019	595 974	550 000	563 000
Eiendomsskatt	4	169 938	184 338	185 000	170 000
Brøyting, feiing		59 765	58 250	60 000	61 000
Energi, strøm		11 057	11 426	12 000	12 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		35 181	2 778	5 000	5 000
Kontorrekvisita, trykksaker		0	0	1 000	1 000
Andre driftsutgifter	5	59 438	70 572	42 300	51 750
Kurs for tillitsvalgte		500	0	30 000	10 000
Bomiljø		730	405	5 000	5 000
Avskrivninger	8	62 567	85 383	0	0
Sum driftskostnader		1 855 692	1 905 888	2 101 068	2 139 141
Driftsresultat		1 655 580	1 518 140	1 409 340	1 371 267
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		5 729	5 332	5 000	5 000
Andre finanskostnader		2 358	2 464	0	0
Rentekostnad boliglån		278 434	293 163	349 004	327 910
Renter tilleggs lån		0	13 344	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		275 063	303 639	344 004	322 910
Ekstraordinære inntekter og kostnader					
Årsresultat	9	1 380 517	1 214 501	1 065 336	1 048 357

Balanse pr. 31.12.17

	Note	2017	2016
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	6	1 056 340	1 056 340
Bygninger	7	11 909 903	11 909 903
Garasjer	7	319 231	319 231
Andeler i fellesanlegg	8	15 817	22 595
Andre driftsmidler	8	300 310	75 644
Bygningsmessig anlegg	8	5 853	11 705
Sum anleggsmidler		13 607 454	13 395 417
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	7 604
Andre leierestanser		0	67
Andre fordringer		172 549	65
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på konto		1 063 858	524 102
Innestående på konto - bundne skattetrekkmidler		2 800	2 700
Sum omløpsmidler		1 239 207	534 538
SUM EIENDELER		14 846 660	13 929 955

Balanse pr. 31.12.17

	Note	2017	2016
EGENKAPITAL OG GJELD			
<u>Egenkapital</u>			
Innskutt egenkapital		7 200	7 200
Opptjent egenkapital		-2 043 146	-3 257 647
Årets resultat		1 380 517	1 214 501
Sum egenkapital	9	-655 429	-2 035 946
<u>Gjeld</u>			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	10	11 217 194	11 873 604
Borettsinnskudd	11	3 600 000	3 600 000
Garasje innskudd	12	307 104	307 104
Andre innskudd	13	155 520	155 520
Sum langsiktig gjeld	14	15 279 818	15 936 229
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		16 401	8 296
Leverandørgjeld		191 922	3 252
Skyldig off. myndigheter		4 213	4 112
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	3 263
Påløpne renter		9 735	10 231
Annen kortsiktig gjeld		0	518
Sum kortsiktig gjeld		222 271	29 673
Sum gjeld		15 502 089	15 965 901
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 846 660	13 929 955

Kongsberg 31.12.17
KONGSBERG BOLIGBYGGELAG A/L

Sted: _____, dato: _____

Bernt Søråa
STYRELEDER

Ole Martin Bråtene
STYREMEDLEM

Kjell Smestad
STYREMEDLEM

Berit Brun
STYREMEDLEM

Mona Henne
STYREMEDLEM

Disponible midler

Årsregnskapet gir ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

	Regnskap 2017	Regnskap 2016
A. Disponible midler IB	504 865	338 663
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	1 380 517	1 214 501
Tilbakeføring avskrivninger	62 567	85 383
Kjøp / salg anleggsmidler	-274 604	0
Avdrag langsiktig gjeld	-656 410	-1 133 682
B. Årets endringer i disponible midler	512 070	166 202
C. Disponible midler UB	1 016 935	504 865
Omløpsmidler	1 239 207	534 538
Kortsiktig gjeld	-222 271	-29 673
Påløpne avdrag	0	0
Disponible midler	1 016 935	504 865

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap for borettslag, samt 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.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt

Tomten er oppført til anskaffelsesverdi.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være den perioden felleskostnadene forfaller til betaling. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, det vil si at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Note 1 - Revisjonshonorar

	2017	2016
Revisjon	10 788	10 475
Sum	10 788	10 475

Revisjonshonoraret er inkludert merverdiavgift og i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Lønn og styrehonorar

	2017	2016
Styrehonorar	85 500	82 500
Lønn	0	20 000
Lønn uten feriepenger	20 000	0
Opptjente feriepenger	0	2 860
Sum	105 500	105 360

Styrehonoraret gjelder for perioden 2016/2017. I tillegg har styret fått dekket kr 5 600,- til en middag etter styrearbeid med vedlikeholdsplan. Ref. note 5

Det er ingen faste ansatte i borettslaget. Det er utbetalt lønn for maling av garasjebygg, sammet diverse annet vedlikehold.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 3 - Vedlikehold

	2017	2016
Reparasjon og vedlikehold	15 075	13 470
Vedlikehold bygg	141 180	170 036
Vedlikehold VVS	2 394	0
Vedlikehold elektro	9 672	9 498
Vedlikehold utvendig anlegg	15 000	0
Vedlikehold kjøleanlegg	0	2 600
Forsikringssaker	0	16 000
Sum	183 321	211 604

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

Note 4 - Kommunale avgifter

Kommunale avgifter består av vannavgift, renovasjonsavgift, feieavgift og eiendomsskatt.

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2017	2016
Andre driftskostnader	17 092	9 969
Porto	7 200	7 200
Bilgodtgjørelse, oppg.pliktig	0	4 861
Kontigent NBBL	6 296	6 296
Kostnader vedr. styrearbeid	5 600	23 446
Andre organisasjonsmessige kostnader	23 250	18 800
Sum	59 438	70 572

Note 6 - Tomter

Tomten er kjøpt i 1975 for kr 1 056 340,-.

Note 7 - Bygninger

	Bygninger	Garasjer	Totalt
Anskaffet år	1976		
Bokført verdi 01.01	11 909 903	319 231	12 229 134
Tilgang	0	0	0
Bokført verdi 31.12	11 909 903	319 231	12 229 134

Bygningene er ikke avskrevet i regnskapet. Se også note om vedlikehold.

Note 8 - Andre driftsmidler

	Containerskap	Containerskap	Sitteklippe	Radonbrønner	Parkeringsplas	Karusell med benker
Anskaffelseskost pr.01.01 :	270 519	63 381	0	0	58 513	33 892
Årets tilgang :	0	0	36 476	238 128	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	270 519	63 381	36 476	238 128	58 513	33 892
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	270 519	27 465	4 256	5 953	52 661	18 076
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført 31.12:	0	35 916	32 220	232 174	5 852	15 816
Årets avskrivninger :	27 052	12 676	4 256	5 953	5 851	6 778
Anskaffelsesår :	2012	2015	2017	2017	2008	2015
Antatt levetid i år :	5	5	5	10	10	5

Note 9 - Egenkapital

Egenkapitalen vil være forskjellen mellom eiendeler og gjeld. Denne skal spesifiseres på henholdsvis innskutt og opptjent egenkapital. Innskudd egenkapital i borettslag er andelskapital, mens resten uavhengig av fortegn - vil være å henhøre til opptjent egenkapital.

	2017	2016
Innskutt egenkapital pr 01.01	7 200	7 200
Opptjent egenkapital pr 01.01	-2 043 146	-3 257 647
Årets resultat	1 380 517	1 214 501
Sum egenkapital	-655 429	-2 035 946

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseførte verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reele verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB BANK ASA	DNB BANK ASA
Formål:	Rehab-lån	Rehab-lån
Lånenummer:	12125962104	12120753531
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2013	2011
Rentesats:	2.4 %	2.4 %
Beregnet innfridd:	10.06.2035	30.05.2031
Opprinnelig lånebeløp:	5 000 000	8 900 000
Lånesaldo 01.01:	4 899 199	6 974 405
Avdrag i perioden:	246 506	409 904
Lånesaldo 31.12:	4 652 693	6 564 501
Saldo 5 år frem i tid:	3 506 756	4 360 720

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12120753531	72	91 174	6 564 528
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12125962104	72	64 621	4 652 712

Note 11 - Borettsinnskudd

Opprinnelig innskudd 1976	3 600 000
Sum borettsinnskudd	3 600 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 12 - Garasje innskudd

Innskudd garasjer	307 104
Sum innskudd garasjer	307 104

Note 13 - Andre innskudd

Innskudd tv-anlegg	155 520
Sum andre innskudd	155 520

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 14 - Pantestillelser

Av anleggets bokførte gjeld er kr 15 279 818,- sikret med pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12 en bokført verdi på kr 13 285 474,-.