

Resultatregnskap 2018

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		2 434 752	2 428 704	2 434 345	2 440 145
Avdrag fellesgjeld		609 120	594 432	609 073	624 439
Renter fellesgjeld		328 320	349 056	327 910	307 608
Leieinntekt garasjer		135 960	135 960	135 960	135 960
Andre leieinntekter		3 120	3 120	3 120	3 120
Sum inntekter		3 511 272	3 511 272	3 510 408	3 511 272
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	11 113	10 788	11 200	11 500
Styrehonorar	2	85 500	85 500	90 000	90 000
Forretningsførerhonorar		168 798	159 366	168 797	172 877
Vaktmestertjenester		48 413	0	0	100 000
Andre tjenester		10 625	26 079	30 000	10 000
Andre lønnskostnader	2	3 333	20 000	22 440	0
Arbeidsgiveravgift		12 526	14 876	15 854	12 690
Vedlikehold	3	457 211	183 321	500 000	750 000
Kabel-TV		229 538	241 357	242 000	180 000
Forsikring		155 094	152 211	160 100	162 650
Internkontroll		16 592	0	20 000	20 000
Kommunale avgifter	4	556 514	563 019	563 000	556 500
Eiendomsskatt	4	169 938	169 938	170 000	170 000
Brøyting, feiing		64 445	59 765	61 000	63 000
Energi, strøm		19 001	11 057	12 000	15 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		4 756	35 181	5 000	5 000
Kontorrekvisita, trykksaker		0	0	1 000	1 000
Andre driftsutgifter	5	62 513	59 438	51 750	51 750
Kurs for tillitsvalgte		0	500	10 000	10 000
Bomiljø		755	730	5 000	5 000
Avskrivninger	8	56 416	62 567	0	0
Sum driftskostnader		2 133 080	1 855 692	2 139 141	2 386 967
Driftsresultat		1 378 192	1 655 580	1 371 267	1 124 305
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		11 573	5 729	5 000	4 000
Andre finanskostnader		3 322	2 358	0	0
Rentekostnad boliglån		267 591	278 434	327 910	307 608
Resultat av finansinntekt- og kostnad		259 339	275 063	322 910	303 608
Ekstraordinære inntekter og kostnader					
Årsresultat	9	1 118 853	1 380 517	1 048 357	820 697

Balanse pr. 31.12.18

	Note	2018	2017
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	9 038	15 817
Andre driftsmidler	8	256 526	300 310
Bygningsmessig anlegg	8	99 593	5 853
Sum anleggsmidler		13 650 631	13 607 454
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		4 093	0
Andre fordringer		163 584	172 549
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på konto		1 560 233	1 063 858
Innestående på konto - bundne skattetrekkmidler		0	2 800
Sum omløpsmidler		1 727 910	1 239 207
SUM EIENDELER		15 378 541	14 846 660

Balanse pr. 31.12.18

	Note	2018	2017
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		7 200	7 200
Opptjent egenkapital		-662 629	-2 043 146
Årets resultat		1 118 853	1 380 517
Sum egenkapital	9	463 424	-655 429
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	10	10 547 400	11 217 194
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	14 610 024	15 279 818
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		16 401	16 401
Leverandørgjeld		278 529	191 922
Skyldig off. myndigheter		5	4 213
Påløpne renter		10 159	9 735
Sum kortsiktig gjeld		305 093	222 271
Sum gjeld		14 915 117	15 502 089
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 378 541	14 846 660

Kongsberg 31.12.18
KONGSBERG BOLIGBYGGELAG A/L

Sted: _____, dato: _____

Bernt Søråa
Styreleder

Line Røsland
Styremedlem

Ole Martin Bråtene
Styremedlem

Berit Brun
Styremedlem

Kjell Smestad
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 2018	Regnskap 2017
A. Disponible midler IB	1 016 935	504 865
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	1 118 853	1 380 517
Tilbakeføring avskrivninger	56 416	62 567
Kjøp / salg anleggsmidler	-99 593	-274 604
Avdrag langsiktig gjeld	-669 794	-656 410
B. Årets endringer i disponible midler	405 881	512 070
C. Disponible midler UB	1 422 817	1 016 935
Omløpsmidler	1 727 910	1 239 207
Kortsiktig gjeld	-305 093	-222 271
Påløpne avdrag	0	0
Disponible midler	1 422 817	1 016 935

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

	2018	2017
Revisjon	11 113	10 788
Sum	11 113	10 788

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

Note 2 - Lønn og styrehonorar

	2018	2017
Styrehonorar	85 500	85 500
Lønn uten feriepenger	3 333	20 000
Sum	88 833	105 500

Styrehonoraret gjelder for perioden 2017/2018. I tillegg har styret fått dekket kr 2 600,- til en middag. Ref. note 5

Det er ingen faste ansatte i borettslaget. Det er utbetalt noe lønn for diverse vaktmestertjenester.

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

Note 3 - Vedlikehold

	2018	2017
Reparasjon og vedlikehold	180 759	15 075
Vedlikehold bygg	213 371	141 180
Vedlikehold VVS	0	2 394
Vedlikehold elektro	17 136	9 672
Vedlikehold utvendig anlegg	27 265	15 000
Vedlikehold garasjer	12 680	0
Forsikringsaker	6 000	0
Sum	457 211	183 321

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

	2018	2017
Andre driftskostnader	19 794	17 092
Porto	7 200	7 200
Kontigent NBBL	6 296	6 296
Kostnader vedr. styrearbeid	3 474	5 600
Andre organisasjonsmessige kostnader	23 250	23 250
Generalforsamling	2 500	0
Sum	62 513	59 438

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	Sitteklipper	Radonbrønner	Parkeringsplass	Karusell med benker
Anskaffelseskost pr.01.01 :	270 519	63 381	36 476	238 128	58 513	33 892
Årets tilgang :	0	0	0	0	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	40 141	11 551	29 766	58 513	24 854
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	23 240	24 925	208 362	0	9 038
Årets avskrivninger :	0	12 676	7 295	23 813	5 852	6 778
Anskaffelsesår :	2012	2015	2017	2017	2008	2015
Antatt levetid i år :	5	5	5	10	10	5

Ny asfaltering

Anskaffelseskost pr.01.01 :	0
Årets tilgang :	99 593
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	99 593
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	99 593
Anskaffelsesår :	2018
Antatt levetid i år :	10

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.

	2018	2017
Innskutt egenkapital pr 01.01	7 200	7 200
Opptjent egenkapital pr 01.01	-662 629	-2 043 146
Årets resultat	1 118 853	1 380 517
Sum egenkapital	463 424	-655 429

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:	2.65 %	2.65 %
Beregnet innridd:	10.06.2035	30.05.2031
Opprinnelig lånebeløp:	5 000 000	8 900 000
Lånesaldo 01.01:	4 652 693	6 564 501
Avdrag i perioden:	251 655	418 140
Lånesaldo 31.12:	4 401 039	6 146 361
Saldo 5 år frem i tid:	3 254 158	3 910 806

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12120753531	72	85 366	6 146 352
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12125962104	72	61 126	4 401 072

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 14 610 024,- sikret med pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12 en bokført verdi på kr 13 285 474,-.