

Resultatregnskap 2014

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
<u>Inntekter</u>					
Innkrevde felleskostnader		2 190 240	2 128 032	2 190 233	2 281 815
Avdrag fellesgjeld		328 320	237 600	328 392	357 425
Renter fellesgjeld		468 288	536 544	467 877	435 531
Avdrag tilleggs lån		94 176	93 312	94 452	99 685
Renter tilleggs lån		31 104	30 240	31 174	24 072
Leieinntekt garasjer	8	135 960	135 960	135 960	135 960
Andre leieinntekter		0	0	0	3 120
Sum inntekter		3 248 088	3 161 688	3 248 088	3 337 608
<u>Driftskostnader</u>					
Revisjonshonorar	1	11 038	9 313	9 590	11 370
Styrehonorar	2	90 000	90 000	90 000	90 000
Forretningsførerhonorar		110 166	106 890	109 971	150 694
Andre tjenester		154 109	0	0	50 000
Lønn vaktmester	2	12 000	12 000	12 000	20 000
Andre lønnskostnader	2	95 226	101 584	50 000	0
Arbeidsgiveravgift		27 729	28 716	21 434	15 510
Vedlikehold	3, 8	2 499 408	3 597 186	2 800 000	800 000
Påkostninger		0	0	0	30 000
Kabel-TV		232 848	238 996	233 420	232 400
Forsikring		140 220	133 642	146 772	149 400
Kommunale avgifter	4	647 518	627 734	625 745	808 300
Brøyting, feiing		55 310	53 645	55 250	56 970
Energi, strøm		8 152	13 360	12 570	8 600
Verktøy, driftsmatriell, inventar		15 920	3 715	5 000	5 000
Kontorrekvisita, trykksaker		0	0	2 000	1 000
Telefon og porto		1 108	529	1 000	1 500
Andre driftsutgifter	5	95 398	95 013	66 100	70 100
Kurs for tillitsvalgte		3 900	7 454	10 000	10 000
Bomiljø		672	652	10 000	20 000
Avskrivninger	9	97 535	99 260	0	0
Sum driftskostnader		4 298 256	5 219 689	4 260 852	2 530 844
Driftsresultat		-1 050 168	-2 058 001	-1 012 764	806 764
<u>Finansinntekt- og kostnad</u>					
Renteinntekter		18 884	6 494	5 000	7 000
Andre finanskostnader		2 540	7 814	0	0
Rentekostnad boliglån		423 013	338 661	467 877	435 531
Renter tilleggs lån	8	27 788	31 670	31 174	24 072
Resultat av finansinntekt- og kostnad		434 457	371 650	494 051	452 603
<u>Ekstraordinære inntekter og kostnader</u>					
Årsresultat	10	-1 484 625	-2 429 651	-1 506 815	354 161

Balanse pr. 31.12.14

	Note	2014	2013
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
Andre driftsmidler	9	147 750	239 434
Bygningsmessig anlegg	9	23 407	29 258
Sum anleggsmidler		13 456 630	13 554 165
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		4 832	7 237
Andre leierestanser		35	125
Andre fordringer		164 232	144 226
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på konto		861 699	116 818
Sum omløpsmidler		1 030 798	268 406
SUM EIENDELER		14 487 428	13 822 571

Balanse pr. 31.12.14

	Note	2014	2013
EGENKAPITAL OG GJELD			
<u>Egenkapital</u>			
Innskutt egenkapital		7 200	7 200
Opptjent egenkapital		-1 866 176	563 475
Årets resultat		-1 484 625	-2 429 651
Sum egenkapital	10	-3 343 601	-1 858 976
<u>Gjeld</u>			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	8, 11	13 487 644	11 429 046
Borettsinnskudd	12	3 600 000	3 600 000
Garasje innskudd	13	307 104	307 104
Andre innskudd	14	155 520	155 520
Sum langsiktig gjeld	15	17 550 268	15 491 670
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		249 049	163 140
Skyldig off. myndigheter		846	715
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		15 011	12 419
Påløpne renter		15 855	11 444
Annen kortsiktig gjeld		0	2 159
Sum kortsiktig gjeld		280 761	189 877
Sum gjeld		17 831 029	15 681 547
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 487 428	13 822 571

Kongsberg 31.12.14
KONGSBERG BOLIGBYGGELAG A/L

Sted: _____, dato: _____

Bernt Søråa
STYRELEDER

Guri Myklebust Solli
STYREMEDLEM

Kari-Anne Sannes
STYREMEDLEM

Kjell Smestad
STYREMEDLEM

Paal Næss
STYREMEDLEM

Berit Brun
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 2014	Regnskap 2013
A. Disponible midler IB	78 529	298 774
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-1 484 625	-2 429 651
Tilbakeføring avskrivninger	97 535	99 260
Opptak langsiktig gjeld	2 500 000	2 500 000
Avdrag langsiktig gjeld	-441 402	-422 289
Påløpte avdrag	0	32 435
B. Årets endringer i disponible midler	671 508	-220 245
C. Disponible midler UB	750 037	78 529
Omløpsmidler	1 030 798	268 406
Kortsiktig gjeld	-280 761	-189 877
Påløpne avdrag	0	0
Disponible midler	750 037	78 529

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning 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

	2014	2013
Revisjon	11 038	9 313
Sum	11 038	9 313

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

Note 2 - Lønn og styrehonorar

	2014	2013
Styrehonorar	90 000	90 000
Lønn til vaktmester	12 000	12 000
Lønn til ansatte	82 070	90 700
Opptjente feriepenger	13 156	10 884
Sum	197 226	203 584

Det er ingen faste ansatte i borettslaget. Det er utbetalt lønn for maling av garasjebygg.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Vedlikehold

	2014	2013
Reparasjon og vedlikehold	22 780	1 280
Vedlikehold bygg	2 348 383	3 316 984
Vedlikehold VVS	0	174 707
Vedlikehold elektro	6 362	53 572
Vedlikehold utvendig anlegg	101 365	33 143
Vedlikehold kjøleanlegg	15 793	0
Vedlikehold garasjer	4 725	5 501
Forsikringsaker	0	12 000
Sum	8 2 499 408	3 597 186

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

	2014	2013
Andre driftskostnader	32 902	50 141
Bilgodtgjørelse, oppg.pliktig	5 132	7 108
Kontigent NBBL	6 874	6 665
Kostnader vedr. styrearbeid	32 290	20 300
Andre organisasjonsmessige kostnader	18 200	10 800
Sum	95 398	95 013

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 - Garasjer

	2014	2013
Opptak lån		
Avdrag lån	- 96 132,72	- 92 627
Renter lån	- 27 788,28	- 31 670
Garasjeleie	135 960	135 960
Vedlikehold garasjer	- 4 725	- 5 501
Sum	7 314	6 162

Note 9 - Andre driftsmidler

	Containerskap 2011 / 2012	Byggnmes.anlegg Parkering 2008	EB etablering TV 2009	Skilt 2009	Totalt
Anskaffet år:	2011 / 2012	2008	2009	2009	
Antatt levetid i år:	5 år	10 år	5 år	5 år	
Avskrivningsgrad	20 %	10 %	20 %	20 %	
Kostpris 01.01	303 100	58 513	138 088	25 856	525 557
Miljø- og utv.midler					
+ Nyanskaffet i året					
- Salg/utrangering av anskaffelseskost					
Kostpris 31.12	303 100	58 513	138 088	25 856	698 916
Samlede avskrivninger pr. 01.01	94 731	29 255	110 472	22 408	256 866
+ Avskrivninger i år	60 620	5 851	27 616	3 448	97 535
- Avgang samlede avskrivninger på anskaffelseskost					
Samlede avskrivninger pr. 31.12	155 351	35 106	138 088	25 856	354 401
Bokført verdi pr. 31.12	147 749	23 407	0	0	171 156

Note 10 - 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 henføre til opptjent egenkapital.

	2014	2013
Innskutt egenkapital pr 01.01	7 200	7 200
Opptjent egenkapital pr 01.01	-1 866 176	563 475
Årets resultat	-1 484 625	-2 429 651
Sum egenkapital	-3 343 601	-1 858 976

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 reelle 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 11 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB BANK ASA	DNB BANK ASA	DNB BANK ASA
Formål:	Rehab-lån	Rehab-lån	Garasjelån
Låne nummer:	12125962104	12120753531	12117026440
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2013	2011	2009
Rentesats:	3.1 %	3.1 %	3.1 %
Beregnet innfridd:	10.06.2035	30.05.2031	01.08.2021
Opprinnelig lånebeløp:	5 000 000	8 900 000	1 200 000
Lånesaldo 01.01:	2 500 000	8 098 620	830 425
Avdrag i perioden:	0	345 269	96 133
Opptak i perioden:	2 500 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	5 000 000	7 753 351	734 293
Saldo 5 år frem i tid:	4 301 400	5 768 643	197 093

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12117026440	72	10 199	734 328
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12120753531	72	107 685	7 753 320
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12125962104	72	69 444	4 999 968

Note 12 - Borettsinnskudd

Opprinnelig innskudd 1976	3 600 000
Sum borettsinnskudd	3 600 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 13 - Garasje innskudd

Innskudd garasjer	307 104
Sum innskudd garasjer	307 104

Note 14 - Andre innskudd

Innskudd tv-anlegg	155 520
Sum andre innskudd	155 520

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 15 - Pantestillelser

Av anleggets bokførte gjeld er kr 17 550 268,- sikret med pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12 en bokført verdi på kr 13 285 474,-.