

## Resultatregnskap 2015

|  | Note      | Regnskap 2015    | Regnskap 2014     | Budsjett 2015    | Budsjett 2016    |
|--|-----------|------------------|-------------------|------------------|------------------|
| <b>Inntekter</b>                             |           |                  |                   |                  |                  |
| Innkrevde felleskostnader                    |           | 2 281 824        | 2 190 240         | 2 281 815        | 2 349 127        |
| Avdrag fellesgjeld                           |           | 357 696          | 328 320           | 357 425          | 448 286          |
| Renter fellesgjeld                           |           | 435 456          | 468 288           | 435 531          | 366 213          |
| Avdrag tilleggs lån                          |           | 99 360           | 94 176            | 99 685           | 104 005          |
| Renter tilleggs lån                          |           | 24 192           | 31 104            | 24 072           | 17 297           |
| Leieinntekt garasjer                         | 8         | 135 960          | 135 960           | 135 960          | 135 960          |
| Andre leieinntekter                          |           | 3 100            | 0                 | 3 120            | 3 120            |
| <b>Sum inntekter</b>                         |           | <b>3 337 588</b> | <b>3 248 088</b>  | <b>3 337 608</b> | <b>3 424 008</b> |
| <b>Driftskostnader</b>                       |           |                  |                   |                  |                  |
| Revisjonshonorar                             | 1         | 11 425           | 11 038            | 11 370           | 11 800           |
| Styrehonorar                                 | 2         | 129 000          | 90 000            | 90 000           | 90 000           |
| Forretningsførerhonorar                      |           | 150 696          | 110 166           | 150 694          | 155 028          |
| Andre tjenester                              |           | 56 844           | 154 109           | 50 000           | 10 000           |
| Lønn vaktmester                              | 2         | 0                | 12 000            | 20 000           | 20 000           |
| Andre lønnskostnader                         | 2         | 68 580           | 95 226            | 0                | 5 000            |
| Arbeidsgiveravgift                           |           | 27 859           | 27 729            | 15 510           | 16 215           |
| Vedlikehold                                  | 3, 8      | 999 579          | 2 499 408         | 800 000          | 340 000          |
| Påkostninger                                 |           | 0                | 0                 | 30 000           | 0                |
| Kabel-TV                                     |           | 232 630          | 232 848           | 232 400          | 233 000          |
| Forsikring                                   |           | 149 368          | 140 220           | 149 400          | 154 800          |
| Kommunale avgifter                           | 4         | 819 820          | 647 518           | 808 300          | 777 000          |
| Brøyting, feiing                             |           | 57 050           | 55 310            | 56 970           | 58 800           |
| Energi, strøm                                |           | 7 058            | 8 152             | 8 600            | 8 600            |
| Verktøy, driftsmatriell, inventar            |           | 12 961           | 15 920            | 5 000            | 5 000            |
| Kontorrekvisita, trykksaker                  |           | 0                | 0                 | 1 000            | 1 000            |
| Telefon og porto                             |           | 7 200            | 1 108             | 1 500            | 7 200            |
| Andre driftsutgifter                         | 5         | 77 007           | 95 398            | 70 100           | 35 500           |
| Kurs for tillitsvalgte                       |           | 0                | 3 900             | 10 000           | 30 000           |
| Bomiljø                                      |           | 454              | 672               | 20 000           | 5 000            |
| Avskrivninger                                | 9         | 73 103           | 97 535            | 0                | 0                |
| <b>Sum driftskostnader</b>                   |           | <b>2 880 633</b> | <b>4 298 256</b>  | <b>2 530 844</b> | <b>1 963 943</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                        |           | <b>456 955</b>   | <b>-1 050 168</b> | <b>806 764</b>   | <b>1 460 065</b> |
| <b>Finansinntekt- og kostnad</b>             |           |                  |                   |                  |                  |
| Renteinntekter                               |           | 9 034            | 18 884            | 7 000            | 5 000            |
| Andre finanskostnader                        |           | 2 557            | 2 540             | 0                | 0                |
| Rentekostnad boliglån                        |           | 350 775          | 423 013           | 435 531          | 366 213          |
| Renter tilleggs lån                          | 8         | 19 503           | 27 788            | 24 072           | 17 297           |
| <b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b> |           | <b>363 801</b>   | <b>434 457</b>    | <b>452 603</b>   | <b>378 510</b>   |
| <b>Ekstraordinære inntekter og kostnader</b> |           |                  |                   |                  |                  |
| <b>Årsresultat</b>                           | <b>10</b> | <b>93 154</b>    | <b>-1 484 625</b> | <b>354 161</b>   | <b>1 081 555</b> |

**Balanse pr. 31.12.15**

|  | Note | 2015              | 2014              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>EIENDELER</b>                                 |      |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>                             |      |                   |                   |
| <b>Varige driftsmidler</b>                       |      |                   |                   |
| 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                           | 9    | 29 373            | 0                 |
| Andre driftsmidler                               | 9    | 148 398           | 147 750           |
| Bygningsmessig anlegg                            | 9    | 17 556            | 23 407            |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                         |      | <b>13 480 800</b> | <b>13 456 630</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                              |      |                   |                   |
| <b>Fordringer</b>                                |      |                   |                   |
| Restanser felleskostnader                        |      | 19 080            | 4 832             |
| Andre leierestanser                              |      | 0                 | 35                |
| Til gode av andre                                |      | 20                | 0                 |
| Andre fordringer                                 |      | 17 599            | 164 232           |
| <b>Bankinnskudd og kontanter</b>                 |      |                   |                   |
| Innestående på konto                             |      | 385 001           | 861 699           |
| Innestående på konto - bundne skattetrekksmidler |      | 2 600             | 0                 |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                          |      | <b>424 300</b>    | <b>1 030 798</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>                             |      | <b>13 905 100</b> | <b>14 487 428</b> |

## Balanse pr. 31.12.15

|                                       | Note      | 2015              | 2014              |
|---------------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>           |           |                   |                   |
| <b><u>Egenkapital</u></b>             |           |                   |                   |
| Innskutt egenkapital                  |           | 7 200             | 7 200             |
| Opptjent egenkapital                  |           | -3 350 801        | -1 866 176        |
| Årets resultat                        |           | 93 154            | -1 484 625        |
| <b>Sum egenkapital</b>                | <b>10</b> | <b>-3 250 447</b> | <b>-3 343 601</b> |
| <b><u>Gjeld</u></b>                   |           |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>               |           |                   |                   |
| Pant-og gjeldsbrev lån                | 8, 11     | 13 007 287        | 13 487 644        |
| Borettsinnskudd                       | 12        | 3 600 000         | 3 600 000         |
| Garasje innskudd                      | 13        | 307 104           | 307 104           |
| Andre innskudd                        | 14        | 155 520           | 155 520           |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>           | <b>15</b> | <b>17 069 911</b> | <b>17 550 268</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>               |           |                   |                   |
| Forskuddsbetalt felleskostnader       |           | 4 102             | 0                 |
| Gjeld til KBBL / BRL                  |           | -35               | 0                 |
| Leverandørgjeld                       |           | 55 057            | 249 049           |
| Skyldig off. myndigheter              |           | 4 011             | 846               |
| Påløpt lønn, honorarer og feriepenger |           | 9 790             | 15 011            |
| Påløpne renter                        |           | 11 967            | 15 855            |
| Annen kortsiktig gjeld                |           | 745               | 0                 |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>           |           | <b>85 637</b>     | <b>280 761</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                      |           | <b>17 155 548</b> | <b>17 831 029</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>       |           | <b>13 905 100</b> | <b>14 487 428</b> |

Kongsberg 31.12.15  
KONGSBERG BOLIGBYGGELAG A/L

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bernt Søråa  
STYRELEDER

\_\_\_\_\_  
Guri Myklebust Solli  
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.

|   | <b>Regnskap<br/>2015</b> | <b>Regnskap<br/>2014</b> |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>A. Disponible midler IB</b>                | <b>750 037</b>           | <b>78 529</b>            |
| <b>B. Endring disponible midler</b>           |                          |                          |
| Årets resultat                                | 93 154                   | -1 484 625               |
| Tilbakeføring avskrivninger                   | 73 103                   | 97 535                   |
| Kjøp / salg anleggsmidler                     | -97 273                  | 0                        |
| Opptak langsiktig gjeld                       | 0                        | 2 500 000                |
| Avdrag langsiktig gjeld                       | -480 357                 | -441 402                 |
| <b>B. Årets endringer i disponible midler</b> | <b>-411 374</b>          | <b>671 508</b>           |
| <b>C. Disponible midler UB</b>                | <b>338 663</b>           | <b>750 037</b>           |
| <br>  |                          |                          |
| Omløpsmidler                                  | 424 300                  | 1 030 798                |
| Kortsiktig gjeld                              | -85 637                  | -280 761                 |
| Påløpne avdrag                                | 0                        | 0                        |
| <b>Disponible midler</b>                      | <b>338 663</b>           | <b>750 037</b>           |

## 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

|            | 2015          | 2014          |
|------------|---------------|---------------|
| Revisjon   | 11 425        | 11 038        |
| <b>Sum</b> | <b>11 425</b> | <b>11 038</b> |

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

## Note 2 - Lønn og styrehonorar

|                       | 2015           | 2014           |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Styrehonorar          | 129 000        | 90 000         |
| Lønn til vaktmester   | 0              | 12 000         |
| Lønn                  | 60 000         | 82 070         |
| Opptjente feriepenger | 8 580          | 13 156         |
| <b>Sum</b>            | <b>197 580</b> | <b>197 226</b> |

Styrehonorar: Det er foretatt en ekstrautbetaling på kr 5 000,- pr. styremedlem for ekstraarbeid med vedlikeholdsprosjekter.

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

|                             | 2015           | 2014             |
|-----------------------------|----------------|------------------|
| Reparasjon og vedlikehold   | 3 125          | 22 780           |
| Vedlikehold bygg            | 598 226        | 2 348 383        |
| Vedlikehold elektro         | 291 136        | 6 362            |
| Vedlikehold utvendig anlegg | 79 358         | 101 365          |
| Vedlikehold kjøleanlegg     | 0              | 15 793           |
| Vedlikehold garasjer        | 21 734         | 4 725            |
| Forsikringssaker            | 6 000          | 0                |
| <b>Sum</b>                  | <b>999 579</b> | <b>2 499 408</b> |

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

|                                      | 2015          | 2014          |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| Andre driftskostnader                | 22 784        | 32 902        |
| Bilgodtgjørelse, oppg.pliktig        | 4 484         | 5 132         |
| Kontigent NBBL                       | 6 432         | 6 874         |
| Kostnader vedr. styrearbeid          | 24 707        | 32 290        |
| Andre organisasjonsmessige kostnader | 18 600        | 18 200        |
| <b>Sum</b>                           | <b>77 007</b> | <b>95 398</b> |

### 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                 |
| <b>Bokført verdi 31.12</b> | <b>11 909 903</b> | <b>319 231</b> | <b>12 229 134</b> |

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

### Note 8 - Garasjer

|                      | 2015           | 2014         |
|----------------------|----------------|--------------|
| Opptak lån           |                |              |
| Avdrag lån           | - 101 586      | - 96 133     |
| Renter lån           | - 19 503       | - 27 788     |
| Garasjeleie          | 135 960        | 135 960      |
| Vedlikehold garasjer | - 21 734       | - 4 725      |
| <b>Sum</b>           | <b>- 6 863</b> | <b>7 314</b> |

### Note 9 - Andre driftsmidler

|  | Containerskap         | Byggnm.anlegg<br>/ Parkering | Lekeplass /<br>karusell | Totalt         |
|--|-----------------------|------------------------------|-------------------------|----------------|
| Anskaffet år:                                      | 2011 / 2012 /<br>2015 | 2008                         | 2015                    |                |
| Antatt levetid i år:                               | 5 år                  | 10 år                        | 5 år                    |                |
| Avskrivningsssats                                  | 20 %                  | 10 %                         | 20 %                    |                |
| Kostpris 01.01                                     | 303 100               | 58 513                       | 0                       | 361 613        |
| + Nyanskaffet i året                               | 63 381                |                              | 33 892                  |                |
| - Salg/utrangering av anskaffelseskost             |                       |                              |                         |                |
| <b>Kostpris 31.12</b>                              | <b>366 481</b>        | <b>58 513</b>                | <b>33 892</b>           | <b>458 886</b> |
| Samlede avskrivninger pr. 01.01                    | 155 351               | 35 106                       | 0                       | 190 457        |
| + Avskrivninger i år                               | 62 733                | 5 851                        | 4 519                   | 73 103         |
| - Avgang samlede avskrivninger på anskaffelseskost |                       |                              |                         |                |
| <b>Samlede avskrivninger pr. 31.12</b>             | <b>218 084</b>        | <b>40 957</b>                | <b>4 519</b>            | <b>263 560</b> |
| <b>Bokført verdi pr. 31.12</b>                     | <b>148 397</b>        | <b>17 556</b>                | <b>29 373</b>           | <b>195 326</b> |

### 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 henhøre til opptjent egenkapital.

|                               | 2015              | 2014              |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Innskutt egenkapital pr 01.01 | 7 200             | 7 200             |
| Opptjent egenkapital pr 01.01 | -3 350 801        | -1 866 176        |
| Årets resultat                | 93 154            | -1 484 625        |
| <b>Sum egenkapital</b>        | <b>-3 250 447</b> | <b>-3 343 601</b> |

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 11 - Pantegjeld

| Kreditor:               | DNB BANK ASA       | DNB BANK ASA       | DNB BANK ASA       |
|-------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Formål:                 | Rehab-lån          | Rehab-lån          | Garasjelån         |
| Lånenummer:             | <b>12125962104</b> | <b>12120753531</b> | <b>12117026440</b> |
| Lånetype:               | Annuitet           | Annuitet           | Annuitet           |
| Opptaksår:              | 2013               | 2011               | 2009               |
| Rentesats:              | 2.4 %              | 2.4 %              | 2.4 %              |
| 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:        | 5 000 000          | 7 753 351          | 734 293            |
| Avdrag i perioden:      | 0                  | 378 772            | 101 586            |
| <b>Lånesaldo 31.12:</b> | <b>5 000 000</b>   | <b>7 374 580</b>   | <b>632 707</b>     |
| Saldo 5 år frem i tid:  | 4 040 853          | 5 274 138          | 78 975             |

### Pantegjeld

|   | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12117026440 | 72           | 8 788             | 632 736         |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12120753531 | 72           | 102 425           | 7 374 600       |
| 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        |
| <b>Sum borettsinnskudd</b> | <b>3 600 000</b> |

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

### Note 13 - Garasje innskudd

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| Innskudd garasjer            | 307 104        |
| <b>Sum innskudd garasjer</b> | <b>307 104</b> |

### Note 14 - Andre innskudd

|                           |                |
|---------------------------|----------------|
| Innskudd tv-anlegg        | 155 520        |
| <b>Sum andre innskudd</b> | <b>155 520</b> |

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

---

### Note 15 - Pantestillelser

Av anleggets bokførte gjeld er kr 17 069 911,- sikret med pant.

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