

## Resultatregnskap 2016

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		2 349 216	2 281 824	2 349 127	2 428 289
Avdrag fellesgjeld		448 416	357 696	448 286	594 035
Renter fellesgjeld		366 336	435 456	366 213	349 004
Avdrag tilleggs lån		103 680	99 360	104 005	0
Renter tilleggs lån		17 280	24 192	17 297	0
Leieinntekt garasjer		135 960	135 960	135 960	135 960
Andre leieinntekter		3 140	3 100	3 120	3 120
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 424 028</b>	<b>3 337 588</b>	<b>3 424 008</b>	<b>3 510 408</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	1	10 475	11 425	11 800	10 800
Styrehonorar	2	82 500	129 000	90 000	90 000
Forretningsførerhonorar		155 028	150 696	155 028	159 363
Andre tjenester		21 250	56 844	10 000	30 000
Lønn vaktmester	2	0	0	20 000	0
Andre lønnskostnader	2	22 860	68 580	5 000	15 000
Arbeidsgiveravgift		14 856	27 859	16 215	14 805
Vedlikehold	3	211 604	999 579	340 000	500 000
Kabel-TV		238 381	232 630	233 000	245 000
Forsikring		139 808	149 368	154 800	145 800
Kommunale avgifter	4	595 974	819 820	777 000	550 000
Eiendomsskatt	4	184 338	0	0	185 000
Brøyting, feiing		58 250	57 050	58 800	60 000
Energi, strøm		11 426	7 058	8 600	12 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		2 778	12 961	5 000	5 000
Kontorrekvisita, trykksaker		0	0	1 000	1 000
Telefon og porto		7 200	7 200	7 200	7 200
Andre driftsutgifter	5	63 372	77 007	35 500	35 100
Kurs for tillitsvalgte		0	0	30 000	30 000
Bomiljø		405	454	5 000	5 000
Avskrivninger	8	85 383	73 103	0	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 905 888</b>	<b>2 880 633</b>	<b>1 963 943</b>	<b>2 101 068</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 518 140</b>	<b>456 955</b>	<b>1 460 065</b>	<b>1 409 340</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		5 332	9 034	5 000	5 000
Andre finanskostnader		2 464	2 557	0	0
Rentekostnad boliglån		293 163	350 775	366 213	349 004
Renter tilleggs lån		13 344	19 503	17 297	0
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>303 639</b>	<b>363 801</b>	<b>378 510</b>	<b>344 004</b>
<b>Ekstraordinære inntekter og kostnader</b>					
<b>Arsresultat</b>	<b>9</b>	<b>1 214 501</b>	<b>93 154</b>	<b>1 081 555</b>	<b>1 065 336</b>

**Balanse pr. 31.12.16**

	Note	2016	2015
<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	8	22 595	29 373
Andre driftsmidler	8	75 644	148 398
Bygningsmessig anlegg	7	11 705	17 556
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>13 395 417</b>	<b>13 480 800</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		7 604	19 080
Andre leierestanser		67	0
Til gode av andre		0	20
Andre fordringer		65	17 599
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på konto		524 102	385 001
Innestående på konto - bundne skattetrekkmidler		2 700	2 600
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>534 538</b>	<b>424 300</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>13 929 955</b>	<b>13 905 100</b>

## Balanse pr. 31.12.16

	Note	2016	2015
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital		7 200	7 200
Opptjent egenkapital		-3 257 647	-3 350 801
Årets resultat		1 214 501	93 154
<b>Sum egenkapital</b>	<b>9</b>	<b>-2 035 946</b>	<b>-3 250 447</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pant-og gjeldsbrev lån	10	11 873 604	13 007 287
Borettsinnskudd	11	3 600 000	3 600 000
Garasje innskudd	12	307 104	307 104
Andre innskudd	13	155 520	155 520
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>14</b>	<b>15 936 229</b>	<b>17 069 911</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		8 296	4 102
Gjeld til KBBL / BRL		0	-35
Leverandørgjeld		3 252	55 057
Skyldig off. myndigheter		4 112	4 011
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		3 263	9 790
Påløpne renter		10 231	11 967
Annen kortsiktig gjeld		518	745
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>29 673</b>	<b>85 637</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>15 965 901</b>	<b>17 155 548</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>13 929 955</b>	<b>13 905 100</b>

Kongsberg 31.12.16  
KONGSBERG BOLIGBYGGELAG A/L

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

\_\_\_\_\_  
Bernt Søråa  
STYRELEDER

\_\_\_\_\_  
Guri Myklebust Solli  
STYREMEDLEM

\_\_\_\_\_  
Melinda Odden  
STYREMEDLEM

\_\_\_\_\_  
Kjell Smestad  
STYREMEDLEM

\_\_\_\_\_  
Paal Næss  
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 2016</b>	<b>Regnskap 2015</b>
<b>A. Disponible midler IB</b>	<b>338 663</b>	<b>750 037</b>
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	1 214 501	93 154
Tilbakeføring avskrivninger	85 383	73 103
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-97 273
Avdrag langsiktig gjeld	-1 133 682	-480 357
<b>B. Årets endringer i disponible midler</b>	<b>166 202</b>	<b>-411 374</b>
<b>C. Disponible midler UB</b>	<b>504 865</b>	<b>338 663</b>
Omløpsmidler	534 538	424 300
Kortsiktig gjeld	-29 673	-85 637
Påløpne avdrag	0	0
<b>Disponible midler</b>	<b>504 865</b>	<b>338 663</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

	2016	2015
Revisjon	10 475	11 425
<b>Sum</b>	<b>10 475</b>	<b>11 425</b>

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

## Note 2 - Lønn og styrehonorar

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Styrehonorar	82 500	129 000
Lønn	20 000	60 000
Opptjente feriepenger	2 860	8 580
<b>Sum</b>	<b>105 360</b>	<b>197 580</b>

Styrehonoraret gjelder for perioden 2015/2016. I tillegg har styret fått dekket et seminar (styrearbeid og vedlikeholdsplan) i Danmark med totalt kr 27 802,-. (Seminar kr 23 446,-, kjøregodtgjørelse kr 4 356,-) 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

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Reparasjon og vedlikehold	13 470	3 125
Vedlikehold bygg	170 036	598 226
Vedlikehold elektro	9 498	291 136
Vedlikehold utvendig anlegg	0	79 358
Vedlikehold kjøleanlegg	2 600	0
Vedlikehold garasjer	0	21 734
Forsikringssaker	16 000	6 000
<b>Sum</b>	<b>211 604</b>	<b>999 579</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

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Andre driftskostnader	9 969	22 784
Bilgodtgjørelse, oppg.pliktig	4 861	4 484
Kontigent NBBL	6 296	6 432
Kostnader vedr. styrearbeid	23 446	24 707
Andre organisasjonsmessige kostnader	18 800	18 600
<b>Sum</b>	<b>63 372</b>	<b>77 007</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 - Andre driftsmidler

	Containerskap	Byggnm.anlegg / Parkering	Lekeplass / karusell	Totalt
Anskaffet år:	2011 / 2012 / 2015	2008	2015	
Antatt levetid i år:	5 år	10 år	5 år	
Avskrivningssats	20 %	10 %	20 %	
Kostpris 01.01	366 481	58 513	33 892	458 886
+ Nyanskaffet i året				
- Salg/utrantering 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	218 084	40 957	4 519	263 560
+ Avskrivninger i år	72 754	5 851	6 778	85 383
- Avgang samlede avskrivninger på anskaffelseskost				
<b>Samlede avskrivninger pr. 31.12</b>	<b>290 838</b>	<b>46 808</b>	<b>11 297</b>	<b>348 943</b>
<b>Bokført verdi pr. 31.12</b>	<b>75 643</b>	<b>11 705</b>	<b>22 595</b>	<b>109 943</b>

## 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.

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Innskutt egenkapital pr 01.01	7 200	7 200
Opptjent egenkapital pr 01.01	-3 257 647	-3 350 801
Årets resultat	1 214 501	93 154
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-2 035 946</b>	<b>-3 250 447</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 10 - Pantegjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>DNB BANK ASA</b>	<b>DNB BANK ASA</b>	<b>DNB BANK ASA</b>
Formål:	Rehab-lån	Rehab-lån	Garasjelån
<b>Låne nummer:</b>	<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	01.12.2016
Opprinnelig lånebeløp:	5 000 000	8 900 000	1 200 000
Lånesaldo 01.01:	5 000 000	7 374 580	632 707
Avdrag i perioden:	100 801	400 174	632 707
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>4 899 199</b>	<b>6 974 405</b>	<b>0</b>
Saldo 5 år frem i tid:	3 774 644	4 822 910	0

## Pantegjeld

	<b>Ant. andeler</b>	<b>Andel gjeld 31.12</b>	<b>Sum fellesgjeld</b>
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12120753531	72	96 867	6 974 424
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12125962104	72	68 044	4 899 168



### Note 11 - Borettsinnskudd

Opprinnelig innskudd 1976	3 600 000
<b>Sum borettsinnskudd</b>	<b>3 600 000</b>

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

### Note 12 - Garasje innskudd

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

### Note 13 - Andre innskudd

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

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

### Note 14 - Pantestillelser

Av anleggets bokførte gjeld er kr 15 936 229,- sikret med pant.  
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12 en bokført verdi på kr 13 285 474,-.