

Årsregnskap 2014
Borettslaget Jacob Aallsgt 29

Org.nr 932 098 458

Utarbeidet av OBF Regnskapsbyrå AS



Årsregnskap 2014 - Resultat

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
<u>Inntekter</u>					
Felleskostnader, uspesifiserte	1	714 576	708 144	714 497	777 972
Felleskostnader, spesifiserte	2	240 000	51 144	240 000	225 000
Sum felleskostnader		954 576	759 288	954 497	1 002 972
<hr/>					
Sum inntekter		954 576	759 288	954 497	1 002 972
<hr/>					
<u>Driftskostnader</u>					
Forretningsførsel og revisjon	3	61 117	59 142	61 150	63 700
Lønn og honorarer	4	140 686	123 979	137 522	144 282
Vedlikehold	5	44 692	3 811 298	100 000	550 000
Andre tjenester	6	4 395	5 549	6 000	6 000
Kabel-tv		75 156	73 325	77 000	79 000
Forsikring	7	131 583	139 548	150 000	145 000
Kommunale avgifter		159 096	150 894	158 000	183 000
Brensel og strøm		17 298	19 164	35 000	30 000
Drift tekniske installasjoner	8	0	0	10 000	10 000
Andre driftsutgifter	9	55 208	51 210	36 000	50 000
Sum driftskostnader		689 231	4 434 110	770 672	1 260 982
<hr/>					
Driftsresultat		265 345	-3 674 822	183 825	-258 010
<hr/>					
<u>Finansinntekt- og kostnad</u>					
Renteinntekter	10	5 675	3 330	4 000	4 000
Rentekostnad	11	134 370	14 093	80 000	120 000
Andre finansposter	12	390	0	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-128 305	-10 763	-76 000	-116 000
<hr/>					
Årsresultat	13	137 040	-3 685 585	107 825	-374 010
<hr/>					
<u>Budsjettmessige poster</u>					
Avdrag lån		-101 777	-33 067	-160 000	-105 000
Opptak lån		0	3 750 000	0	200 000
Endring i disponible midler	13	35 263	31 348	-52 175	-279 010

Årsregnskap 2014 - Balanse

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger		2 605 208	2 605 208
Sum anleggsmidler		2 605 208	2 605 208
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		0	2 878
Forskuddsbetalte kostnader	15	2 654	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		577 920	2 005 609
Innestående på særvilkår		65 512	65 398
Sum omløpsmidler		646 086	2 073 885
SUM EIENDELER		3 251 295	4 679 093
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		2 400	2 400
Opptjent egenkapital 1.1		-1 607 713	2 077 872
Årets resultat	13	137 040	-3 685 585
Sum egenkapital		-1 468 272	-1 605 313
GJELD			
Pant-og gjeldsbrev lån	14	3 622 202	3 723 979
Borettsinnskudd		1 084 000	1 084 000
Sum langsiktig gjeld		4 706 202	4 807 979
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	3 726
Leverandørgjeld		3 077	1 443 743
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		9 613	8 449
Påløpne renter		675	7 585
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		0	12 924
Sum kortsiktig gjeld		13 365	1 476 427
Sum gjeld		4 719 567	6 284 406
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 251 295	4 679 093

Oslo 31.12.14

Styret i Borettslaget Jacob Aallsgt 29

Sted: _____, dato: _____

Helge Steensen
Styreleder

Pål Henrik Jonassen
Styremedlem

Britt Unni Næsje
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og 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.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
3600 Inntekter felleskostnader	714 576	708 144	714 497	777 972
Sum	714 576	708 144	714 497	777 972

Note 2 - Felleskostnader, spesifiserte

	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
3607 Renter og avdrag	240 000	51 144	240 000	225 000
Sum	240 000	51 144	240 000	225 000

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
Revisjonshonorar	4 000	4 000	4 300	4 300
Forretningsførerhonorar	55 836	53 892	55 500	58 000
Annen regnskapsførsel	1 281	1 250	1 350	1 400
Sum	61 117	59 142	61 150	63 700

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
Styrehonorar	30 000	30 000	30 000	30 000
Lønn og feriepenger	91 025	78 469	88 160	93 888
Arbeidsgiveravgift	17 065	15 511	16 662	17 394
Yrkesskadeforsikring	2 596	0	2 700	3 000
Sum	140 686	123 979	137 522	144 282

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2013-2014.

Laget har deltidsansatt vaktmester, men er ikke pliktig å ha OTP.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
6600 Vedlikehold piper	0	0	0	450 000
6604 Vedlikehold vinduer	700	0	0	0
6605 Vedlikehold dører	0	1 940 000	0	0
6606 Vedlikehold oppganger	555	222 500	0	0
6607 Vedlikehold vann og avløp	5 755	0	0	0
6608 Vedlikehold el-anlegg	23 702	45 569	0	0
6611 Vedlikehold porttelefon	0	5 349	0	0
6615 Vedlikehold bygningsmessig	3 756	568 725	100 000	100 000
6616 Vedlikehold fellesareal	0	1 245	0	0
6617 Vedlikehold uteområder	10 154	1 588	0	0
6630 Egenandel forsikringskader	0	6 000	0	0
6632 Brannsikring	0	860 000	0	0
6641 Kontroll skadedyr	0	8 996	0	0
6650 Diverse vedlikehold	70	151 327	0	0
Sum	44 692	3 811 298	100 000	550 000

Note 6 - Andre tjenester

	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
6763 Ekstra renovasjon	4 395	5 549	6 000	6 000
Sum	4 395	5 549	6 000	6 000

Note 7 - Forsikring

	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
7500 Forsikring bygninger	131 583	139 548	150 000	145 000
Sum	131 583	139 548	150 000	145 000

Note 8 - Drift tekniske installasjoner

	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
7794 Drift brannvarslingsanlegg	0	0	10 000	10 000
Sum	0	0	10 000	10 000

Note 9 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
6300 Leiekostnader lokaler	0	1 400	0	0
6340 Lys og varme	5 775	0	0	0
6360 Renholds- og sanitærartikler	283	70	0	0
6500 Verktøy og redskaper	2 392	880	0	0
6520 Kontorutstyr	0	477	0	0
6599 Andre driftsmaterialer	0	29	0	0
6811 Skjema ligningsoppgaver	5 950	6 120	0	0
6825 Kopiering	349	1 446	0	0
6890 Andre kontorkostnader	198	617	0	0
6900 Telekommunikasjon	0	238	0	0
6910 Kostnader Internett	12 265	21 235	6 000	10 000
6940 Porto	368	508	0	0
7140 Reisekostnader, ikke oppgavepliktig	90	260	0	0
7430 Gaver og blomster	399	0	0	0
7720 Møtekostnader	3 200	2 250	0	0
7770 Bank- og betalingsgebyr	2 080	2 072	0	0
7771 Lønnskjøringsgebyr OBF	3 445	4 080	0	0
7773 Gebyrer og garantier	0	6 549	0	0
7782 Andre bomiljøkostnader	3 477	0	0	0
7790 Andre driftskostnader	0	0	30 000	40 000
7791 Nøkler, låser og skilt	11 714	1 635	0	0
7792 Lyspærer/-rør og sikringer	3 223	1 345	0	0
Sum	55 208	51 210	36 000	50 000

Note 10 - Renteinntekter

	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
8050 Renterinntekt driftskonto	5 545	3 181	4 000	4 000
8052 Renteinntekt høyrentekonto	114	120	0	0
8080 Renteinntekt felleskostnader	16	29	0	0
Sum	5 675	3 330	4 000	4 000

Note 11 - Rentekostnader

	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
8142 Lånenr 8398.71.47027	134 370	10 055	0	120 000
8150 Lånenr 11942571 8	0	38	0	0
8155 Renter pantelån	0	0	80 000	0
8162 Gebyr opptak lån	0	4 000	0	0
Sum	134 370	14 093	80 000	120 000

Note 12 - Andre finansposter

	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
8090 Andre finansinntekter	390	0	0	0
Sum	390	0	0	0

Note 13 - Disponible midler

	2014	2013
A. Disponible midler pr 01.01	597 458	566 110
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	137 040	-3 685 585
Opptak av langsiktig lån	0	3 750 000
Avdrag langsiktig lån	-101 777	-33 067
B. Årets endring i disponible midler	35 263	31 348
C. Disponible midler 31.12	632 721	597 458

Note 14 - Lån

Kreditor:	Handelsbanken
Lånenummer:	83987147027
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2013
Rentesats:	3.4 %
Beregnet innfridd:	19.02.2015
Opprinnelig lånebeløp:	3 750 000
Lånesaldo 01.01:	3 736 903
Avdrag i perioden:	114 701
Lånesaldo 31.12:	3 622 202

Note 15 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2014	Regnskap 2013
1730 Forskuddsbetalte kostnader	2 654	0
Sum	2 654	0

Note - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført 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.

Styret vurderer dermed den reelle egenkapitalen som positiv.