

Årsregnskap 2017
Borettslaget Jacob Aallsgt 29

Org.nr 932 098 458

Utarbeidet av OBF Regnskapsbyrå AS



Årsregnskap 2017 - Resultat

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 003 056	1 002 960	1 002 972	1 002 972
Sum		1 003 056	1 002 960	1 002 972	1 002 972
Sum					
		1 003 056	1 002 960	1 002 972	1 002 972
Forretningsførsel og revisjon	2	67 048	65 493	68 150	70 150
Lønn og honorarer	3	143 932	137 128	146 414	146 401
Vedlikehold	4	11 886	81 708	100 000	52 000
Eksterne tjenester	5	10 174	9 732	8 000	6 000
Kabel-tv og bredbånd		88 767	78 728	100 000	100 000
Forsikring		104 779	101 002	106 000	112 000
Kommunale avgifter		188 798	188 665	190 000	204 000
Brensel og strøm		20 588	21 582	22 000	23 000
Andre driftsutgifter	6	45 769	40 092	37 600	45 100
Sum		681 742	724 129	778 164	758 651
Driftsresultat					
		321 314	278 831	224 808	244 321
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	1 130	362	0	0
Rentekostnad	8	99 467	96 050	91 230	94 468
Andre finansposter	9	14 818	8 133	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-83 519	-87 555	-91 230	-94 468
Årsresultat					
	10	237 795	191 276	133 578	149 853
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-91 220	-122 124	-124 487	-125 102
Endring i disponible midler	10	146 575	69 152	9 091	24 751

Årsregnskap 2017 - Balanse

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	13	2 605 208	2 605 208
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		2 605 208	2 605 208
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		24	24 983
Andre leierestanser		11	38
Til gode av forretningsfører		0	65
Forskuddsbetalte kostnader	14	139 195	45 610
Andre fordringer		21 250	190
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		553 629	467 283
Innestående på særvilkår	17	68 989	70 358
Sum omløpsmidler		783 098	608 527
SUM EIENDELER		3 388 306	3 213 735

Årsregnskap 2017 - Balanse

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016
<u>EGENKAPITAL</u>			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	16	2 400	2 400
Annen egenkapital 1.1		-1 486 037	-1 677 313
Årets resultat	10	237 795	191 276
Sum egenkapital	15	-1 245 842	-1 483 637
<u>GJELD</u>			
Pant- og gjeldsbrev lån	11	3 497 801	3 589 021
Borettsinnskudd	12	1 084 000	1 084 000
Sum langsiktig gjeld		4 581 801	4 673 021
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		3 915	3 915
Leverandørgjeld		61 493	3 792
Skyldig off. myndigheter		5 098	6 825
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		11 861	9 271
Påløpne renter		442	549
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		-30 462	0
Sum kortsiktig gjeld		52 347	24 351
Sum gjeld		4 634 148	4 697 372
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 388 306	3 213 735

Oslo 31.12.17

Styret i Borettslaget Jacob Aallsgt 29

Sted: _____, dato: _____

 Helge Steensen
 Styreleder

 Pål Henrik Jonassen
 Styremedlem

 Britt Unni Næsje
 Styremedlem

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 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
3600 Inntekter felleskostnader	787 296	782 400	787 255	787 255
3607 Renter og avdrag	215 760	220 560	215 717	215 717
Sum	1 003 056	1 002 960	1 002 972	1 002 972

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
Revisjonshonorar	4 750	4 563	4 750	4 750
Forretningsførerhonorar	60 948	59 580	62 000	64 000
Annen regnskapsførsel	1 350	1 350	1 400	1 400
Sum	67 048	65 493	68 150	70 150

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
Styrehonorar	30 000	30 000	30 000	30 000
Lønn og feriepenger	93 839	87 787	95 772	95 768
Arbeidsgiveravgift	17 461	16 608	17 742	17 733
Yrkesskadeforsikring	2 632	2 733	2 900	2 900
Sum	143 932	137 128	146 414	146 401

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2016-2017.

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

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
6607 Vedlikehold vann og avløp	0	71 904	0	0
6611 Vedlikehold porttelefon	10 423	1 488	0	2 000
6615 Vedlikehold bygningsmessig	0	0	100 000	50 000
6616 Vedlikehold fellesareal	0	26	0	0
6617 Vedlikehold uteområder	1 463	40	0	0
6626 Vedlikehold ventilasjon	0	8 250	0	0
Sum	11 886	81 708	100 000	52 000

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
6715 Fakturerte tjenester	5 725	0	0	0
6763 Ekstra renovasjon	4 449	5 484	8 000	6 000
6799 Andre konsulenttenester	0	4 248	0	0
Sum	10 174	9 732	8 000	6 000

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
6360 Renholds- og sanitærartikler	50	0	0	0
6500 Verktøy og redskaper	418	0	0	0
6531 Innkjøp driftsmaskiner	3 378	0	0	0
6802 Papir og kopiering	0	79	0	0
6811 Skjema ligningsoppgaver	6 480	5 775	6 000	7 000
6825 Kopiering	546	506	0	0
6890 Andre kontorkostnader	0	299	0	0
6900 Telekommunikasjon	103	0	0	0
6910 Kostnader Internett	8 319	8 265	8 600	8 600
6940 Porto	582	204	0	0
7140 Reisekostnader, ikke oppgavepliktig	128	0	0	0
7430 Gaver og blomster	1 363	0	0	0
7720 Møtekostnader	4 150	3 900	3 000	4 500
7770 Bank- og betalingsgebyr	2 670	2 065	0	0
7771 Lønnskjøringsgebyr OBF	6 120	4 840	4 000	4 000
7782 Andre bomiljøkostnader	1 987	1 220	0	0
7790 Andre driftskostnader	50	2 382	5 000	10 000
7791 Nøkler, låser og skilt	475	2 563	2 500	2 500
7792 Lyspærer/-rør og sikringer	1 935	1 216	1 500	1 500
7794 Drift brannvarslingsanlegg	7 015	6 777	7 000	7 000
Sum	45 769	40 092	37 600	45 100

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
8050 Renteinntekt driftskonto	808	280	0	0
8052 Renteinntekt høyrentekonto	100	10	0	0
8080 Renteinntekt felleskostnader	221	71	0	0
Sum	1 130	362	0	0

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
8143 Lånenr 8398.71.55364	99 467	96 050	91 230	94 468
Sum	99 467	96 050	91 230	94 468

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
8090 Andre finansinntekter	14 818	8 133	0	0
Sum	14 818	8 133	0	0

Note 10 - Disponible midler

	2017	2016
A. Disponible midler pr 01.01	584 176	515 024
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	237 795	191 276
Avdrag langsiktig lån	-91 220	-122 124
B. Årets endring i disponible midler	146 575	69 152
C. Disponible midler 31.12	730 750	584 176

Note 11 - Lån

Kreditor:	Handelsbanken
Lånenummer:	83987155364
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2015
Rentesats:	2.8 %
Beregnet innfridd:	30.09.2038
Opprinnelig lånebeløp:	3 822 000
Lånesaldo 01.01:	3 589 021
Avdrag i perioden:	121 682
Lånesaldo 31.12:	3 467 339
Saldo 5 år frem i tid:	2 794 635

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987155364	4	162 395	649 580
	8	150 568	1 204 544
	4	137 063	548 252
	8	133 120	1 064 960

Kommentarer til lån

Borettslagets lån er sikret med pant i eiendommen som har en bokført verdi på kr 2 605 208.

Note 12 - Borettsinnskudd

Borettsinnskudd er sikret med pant i eiendommen som har en bokført verdi på kr 2 605 208.

Note 13 - Bygninger

Stiftelsesdato for borettslaget er 02.03.1982, og anskaffelseskostnaden var kr 2 605 208. Bygningene er ikke avskrevet, men det er vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Jfr. note om vedlikehold.

Note 14 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2017	Regnskap 2016
1730 Forskuddsbetalte kostnader	95 051	2 632
1742 Forskuddsbetalt forsikring	44 143	42 978
Sum	139 195	45 610

Note 15 - 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.

Note 16 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 24 andeler a kr 100.

Note 17 - Innestående på særvilkår

Av innestående på særvilkår er kr 3 309 bundne skattetrekkmidler.