

Styrets årsberetning for virksomheten i Østre Tveito borettslag

Borettslagets virksomhet har som formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom (boret). I tillegg organiserer og forvalter borettslaget andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes boret.

Borettslagets styre har bestått av:

Leder: Lillian Sofie Aasberg

Styremedlem: Morten Gustavsen

Styremedlem: Freddy Evensen

Varamedlem: Jutta Irmgard Petersen og Grethe Inger Rustad

Valgkomiteen har bestått av:

Kjersti Helene Gunleiksrud og Thomas Falck Andersen.

Forretningsførsel og revisjon:

Rjukan og Tinn Boligbyggelag er forretningsfører for borettslaget.

Revisorteam Tinn AS har gjennomført revisjon av regnskapet.

Møtevirksomhet:

Det har i perioden vært avholdt 3 styremøter hvor flere saker har vært behandlet. Det har vært behandlet 1 sak om godkjenning av ny andelseier (overdragelse innenfor familie).

Det er ved årets slutt 3 andeler på fremleie.

Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene styret har behandlet:

- Rjukan VVS og Elektro har skiftet alle stoppekranene i kjelleren. De har også blendet et rør i kjelleren.
- Fjellerud Bygg AS har malt alle verandaene.
- Fjellerud Bygg AS har også utført vedlikeholdsarbeider på taket samt reparert et takvindu.
- Det er kjøpt inn bensin, skiftet lyspærer o.l.
- Det er blitt leid inn avfallscontainer i f.m. vårdugnad. Her ble det også leid inn folk fra Rjukan Videregående skole i f.m. «Operasjon Dagsverk».
- Johansen Maskin og Tjenester forestår brøyting i borettslaget.
- Borettslaget er med i ordning om sortering av søppel.

Borettslagets styre består av 3 kvinner og 2 menn. Styrets leder er kvinne.
Borettslaget forurensrer ikke det ytre miljØ i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et boligselskap.

Økonomi:

Årsregnskapet er satt opp etter forutsetningen om fortsatt drift og det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet i framtiden.

I henhold til regnskapet er borettslagets disponible midler kr. 113.979.

Rjukan, den 25.april 2015


Lillian Sofie Aasberg
Leder

Morten Gustavsen
Styremedlem


Freddy Evensen
Styremedlem



ÅRSREGNSKAP FOR ØSTRE TVEITO BORETTSLAG 2014

Disponible midler

	2014	2013
A. Disponible midler IB	114 882	63 238
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	92 382	52 248
Opptak langsiktig gjeld	-94 755	-108 152
Avdrag langsiktig gjeld	-188 040	-108 756
B. Årets endringer disponible midler	-904	51 644
C. Disponible midler UB	113 979	114 882
Omløpsmidler	141 176	145 375
- Kortsiktig gjeld	27 197	30 492
Disponible midler	113 979	114 882

Informasjon om årsregnskapet

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapspraksis.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid 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, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Egenkapital spesifiseres på innskutt og opptjent egenkapital, uavhengig om egenkapitalen er positiv eller negativ.

RESULTATREGNSKAP ØSTRE TVEITO BORETTSLAG 2014

	Note	Resultat Pr. 31.12.14	Resultat Pr. 31.12.13	Budsjett Pr. 31.12.14	Budsjett Pr. 31.12.15
INNEKTER					
Inndekning av felleskostnader		768 000	696 000	768 000	768 000
SUM INNEKTER		768 000	696 000	768 000	768 000
DRIFTSKOSTNADER					
Revisjonshonorar	1	4 375	4 250	4 300	4 500
Styrehonorar	3	24 000	21 500	20 000	24 000
Forretningsførerhonorar		45 180	44 340	45 060	57 000
Kontingent boligbyggelag		6 000	6 000	6 000	6 000
Andre tjenester		275	0	0	0
Andre lønnskostnader	2	6 000	8 200	8 000	8 000
Arbeidsgiveravgift, sos. kost.	2	3 179	3 338	2 968	3 392
Vedlikehold	4	144 262	46 427	100 000	88 000
Kabel-tv		93 643	156 051	122 457	126 957
Forsikring		48 321	46 401	47 766	50 501
Kommunale avgifter	5	190 122	196 186	193 610	176 907
Energi, strøm		4 936	5 495	8 000	8 500
Verktøy, driftsmatriell, inventar		498	0	7 000	7 000
Kontorrekvisita, trykksaker		1 569	0	1 000	1 500
Porto		689	0	0	700
Andre driftskostnader	6	7 772	7 526	13 300	14 010
SUM DRIFTSKOSTNADER		580 820	545 714	579 461	576 967
DRIFTSRESULTAT		187 180	150 286	188 539	191 033
FINANSINNEKT OG KOSTNAD					
Annen finansinntekt		144	39	0	150
Renteinntekter		172	116	300	150
Rentekostnad		95 115	98 193	95 500	90 500
RESULTAT AV FINANSINNEKT OG KOSTNAD		-94 798	-98 038	-95 200	-90 200
ÅRSRESULTAT		92 382	52 248	93 339	100 833

BALANSE ØSTRE TVEITO BORETTSLAG 2014

	Note	Utgående beholdning Pr 31.12.13	Endring	Utgående beholdning Pr 31.12.14
EIENDELER				
Anleggsmidler				
Tomler	7	55 920	0	55 920
Bygninger	8	1 346 446	0	1 346 446
Sum anleggsmidler		1 402 366	0	1 402 366
Omløpsmidler				
Fordringer				
Restanser felleskostnader		11 800	-8 500	3 300
Andre fordringer		0	57 269	57 269
Bankinnskudd og kontanter				
Innestående på driftskonto		133 575	-52 968	80 607
Sum omløpsmidler		145 375	-4 199	141 176
SUM EIENDELER		1 547 741	-4 199	1 543 542
EGENKAPITAL OG GJELD				
Egenkapital				
Innskutt egenkapital	9	2 000	0	2 000
Opptjent egenkapital		-451 007	0	-451 007
Årets resultat		0	92 382	92 382
Sum opptjent egenkapital		-449 007	92 382	-356 625
Gjeld				
Langsiktig gjeld				
Pantlegjeld	10	1 943 455	-93 285	1 850 170
Boreftsinnskudd	11	22 800	0	22 800
Sum langsiktig gjeld		1 966 255	-93 285	1 872 970
Kortsiktig gjeld				
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	50	50
Gjeld til forretningsfører		-122	122	0
Leverandørgjeld		30 614	-4 859	25 755
Skyldig off. myndigheter		0	1 392	1 392
Sum kortsiktig gjeld		30 492	-3 295	27 197
Sum gjeld		1 996 747	-96 580	1 900 167
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 547 741	-4 199	1 543 542
Pantestillelser	12	1 966 255	-93 285	1 872 970

Rjukan, 31.12.2014

Rjukan, 26.04.15

Lillian S. Aasberg

Knut Gjertsen

Fredrik Aune

Ellen J. Jørgensen

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

Note 1 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Personalkostnader

	2014	2013
5137 ANDRE LØNNKOSTNADER	6 000	8 200
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	3 179	3 338
Sum	9 179	11 538

Selskapet har ingen ansatte.

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

Note 3 - Styrehonorar

	2014	2013
5210 TELEFON	3 000	3 000
5300 STYREHONORAR	21 000	18 500
Sum	24 000	21 500

Note 4 - Vedlikehold

	2014	2013
6601 VEDLIKEHOLD BYGG	78 820	2 197
6602 VEDLIKEHOLD VVS	24 166	8 605
6603 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	1 129	0
6604 UTEOMRÅDE(GRESSKLIPP, CONTAINERLEIE, BENSIN O.L.)	8 859	4 337
6609 SNØBRØYTING/SANDSTRØING	31 288	31 288
Sum	144 262	46 427

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

ØSTRE TVEITO BORETTSLAG 2014

Note 5 - Kommunale avgifter

	2014	2013
7762 VANNAVGIFT	51 841	54 722
7763 AVLØPSAVGIFT	47 347	59 086
7764 FEIEAVGIFT	4 207	3 581
7765 RENOVASJON	84 801	77 092
7769 MÅLERLEIE VANN	1 926	1 704
Sum	190 122	196 186

Note 6 - Andre driftskostnader

	2014	2013
6583 DATASIKRINGSAVGIFT	1 990	1 990
7720 MØTE-GENRALFORS.UTGIFTER	942	1 374
7760 AVSTEMMINGSDIFERANSE	1	1
7770 BANK- OG BETALINGSGEBYR	4 839	4 162
Sum	7 772	7 526

Note 7 - Tomt

Skjøte for eiendommen er utstedt 10.5.1977. Tomteprisen var ikke skilt ut fra kjøpesummen. Tomtens størrelse er 2.796 m² og snittpris for tomter i Rjukan har vært ca. kr. 20 pr. m². En har derfor valgt å trekke tomteprisen på kr. 55.920 ut av verdien for bygninger i balanseregnskapet.

Note 8 - Bygninger

Anskaffet år: 1976	
Kostpris 1976	112 500
Nedskrivning 1976 - 1988	-88 151
Oppskrivning 1981	250 213
Oppskrivning 2006	1 073 426
Oppskrivning 2006	300
Utskilt tomt 2006	-55 920
Oppskrivning 2007	54 078
Bokført verdi pr.31.12	1 346 446

Skjøte for eiendommen er utstedt 10.5.1977. Kjøpesummen var kr. 112.500. I perioden 1976 til 1988 ble verdien av bygningene nedskrevet med et beløp tilsvarende det fellesgjelden ble nedbetalt med, til sammen kr. 88.151. I 1981 hadde laget store påkostninger ved innsetting av nye vinduer og dører på begge husene, og dette ble ført direkte som en oppskrivning. I 2006 har borettslaget fått bygd balkonger og disse har i sin helhet blitt aktivert i balansen, til sammen kr. 1.073.426. To av de opprinnelige borettsinnskuddene har ikke vært bokført riktig. De var satt til null, mens det korrekte er kr. 100 og kr. 200. Det er derfor blitt foretatt en oppskrivning på kr. 300. Slutfakturaen i f.m. balkongene er aktivert med kr. 54.078 i 2007. Verdi av tomten er utskilt fra bygningsverdien i balansen.

Note 9 - Innskutt egenkapital

Andelskapital føres som innskutt egenkapital og består av 20 andeler à kr 100,-.

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	Danske Bank
Lånenummer:	81437311323
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2007
Rentesats:	5 %
Beregnet innfridd:	02.06.2028
Opprinnelig lånebeløp:	2 248 075
Lånesaldo 01.01:	1 943 455
Avdrag i perioden:	188 040
Opptak i perioden:	94 755
Lånesaldo 31.12:	1 850 170
Saldo 5 år frem i tid:	1 310 472

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 81437311323	20	92 508	1 850 160

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag

Lån 81437311323 har første avdrag 02.02.2015 med kr 8 088

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
	20	92 508	404

Note 11 - Borettsinnskudd

	Å kr	Total
Opprinnelig 1976		
1 leilighet	100	100
1 leilighet	200	200
10 leiligheter	500	5 000
3 leiligheter	1 000	3 000
1 leilighet	1 500	1 500
1 leilighet	2 000	2 000
2 leiligheter	3 500	7 000
1 leilighet	4 000	4 000
Sum borettsinnskudd		22 800

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 12 - Pantstillelser

	2014	2013
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	1 872 970	1 966 255
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	1 402 366	1 402 366



Revisorteam Tinn AS

Tilsluttet Revisorteam AS

Til generalforsamlingen i
Østre Tveito borettslag

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Østre Tveito borettslag som viser et overskudd på kr 92 382. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2014, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for borettslagets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.



Revisorteam Tinn AS

Tilsluttet Revisorteam AS

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Østre Tveito borettslag per 31. desember 2014 og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

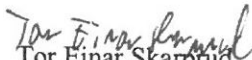
Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Rjukan, 26.04.2015

Revisorteam Tinn AS


Tor Einar Skarprud
Registrert revisor

