

Styrets årsberetning for virksomheten i Nedre Krosso borettslag 2014.

Borettslagets virksomhet har som hovedformål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom, (boret). I tillegg organisere og forvalte borettslagets andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes boret.

Nedre Krosso borettslag ligger i Tinn kommune.

Borettslagets styre har bestått av :

Leder : Nina Fossli Solem

Nestleder: Bjørn Spangelid

Styremedlem: Monica Svendsen

Vararepresentanter : Gustav Amlie, Chris Punselie, Magnus Brynhildsvoll

Valgkomiteen har bestått av :

Gustav Amlie, Lene Lundgren, Bjørn Spangelid

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 4 styremøter, hvor 17 protokollerte saker har vært behandlet. Herav 2 saker om godkjenning av ny andelseier.

Det ble avholdt ekstraordinær generalforsamling 26.09.14, for endring av vedtektene. Dette på bakgrunn av søknad fra Ingve Forus, om å kjøpe en andel til (naboileilighet), for sammenslåing til en enhet. Endringen ble enstemmig vedtatt.

Det er nå 15 andeler i Nedre Krosso Borettslag.

Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene, styret har behandlet :

*Det er byttet batterier i alle røykvarslere

*Det er avholdt to ordinære dugnader, med bespisning og sosialt samvær.

*Vi har gjennomført planlagt rehabilitering av inngangspartier, samt utskifting av takrenner, nedløp, mønebeslag og valmbeslag. Samtidig ble en del råteskader utbedret på takene.

*Vi har isolert deler av loftene (mot nord), for å hindre ising og skader på nye takrenner.*Vi har fått tildelt kr 300 000,- fra Norsk Kulturminnefond til rehabiliteringen som tidligere nevnt.

*Malerarbeidene har vært utført av beboere, på dugnad.

*Vi har rehabilitert dreneringsmatte rundt nr 3.

*Vi har byttet utelamper (tilbakeføring), til mer tidsriktig utseende.

*Vi har demontert og kastet alle markisene (fra 1992).

*Vi har tatt ned masse trær langs hele eiendommen.

*Vi har ryddet og kastet masse gammelt jernskrot, på og utenfor eiendommen.

Borettslagets styre består av 2 kvinner og 4 menn. Styrets leder er kvinne.

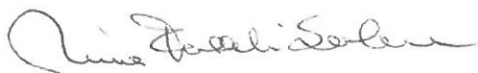
Borettslaget forurensar ikke det ytre miljø i vesentlig grad, utover det som må anses normalt for et boligselskap.

Økonomi :

Årsregnskapet er satt opp etter forutsetning om fortsatt drift, og det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet i fremtiden.

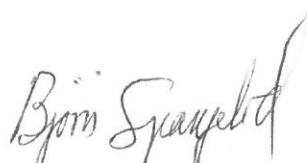
I henhold til regnskapet er borettslagets disponible midler kr. 39 021.

Rjukan, den 3. mars 2015



Nina Fosli Solem

Leder



Bjørn Spangelid

Nestleder



Monica Svendsen

Styremedlem

ÅRSREGNSKAP FOR NEDRE KROSSO BORETTSLAG 2014

Disponible midler

	2014	2013
A. Disponible midler IB	392 658	251 495
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-1 220 973	156 544
Opptak langsiktig gjeld	-953 000	-1 447 000
Avdrag langsiktig gjeld	-85 664	-1 462 382
B. Årets endringer disponible midler	-353 637	141 163
C. Disponible midler UB	39 021	392 658
Omløpsmidler	213 678	403 568
- Kortsiktig gjeld	174 657	10 910
Disponible midler	39 021	392 658

Informasjon om årsregnskapet

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

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 NEDRE KROSSO 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		663 350	635 400	664 800	683 900
Andre driftsinntekter	1	225 000	0	0	225 000
SUM INNEKTER		888 350	635 400	664 800	908 900
DRIFTSKOSTNADER					
Revisjonshonorar	2	4 750	4 625	4 700	4 800
Styrehonorar	4	37 000	30 000	30 000	37 000
Forretningsførerhonorar		36 144	35 472	36 048	42 750
Andre forvaltningstjenester		3 063	0	0	1 400
Kontingent boligbyggelag		4 800	4 800	4 800	4 500
Arbeidsgiveravgift, sos. kost.	3	3 922	3 180	3 180	3 922
Vedlikehold	5	1 600 219	49 080	114 000	105 000
Kabel-tv		65 006	59 441	62 800	64 501
Forsikring		69 101	74 777	69 142	73 650
Kommunale avgifter	6	162 204	114 120	148 276	169 266
Energi, strøm		4 143	3 128	3 300	4 200
Verktøy, driftsmatriell, inventar		3 339	1 700	7 000	7 000
Kontorrekvisita, trykksaker		2 549	1 345	1 000	2 000
Porto		950	227	800	800
Drift maskiner		0	0	2 000	2 000
Andre driftskostnader	7	35 123	23 944	16 490	32 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		2 032 313	405 839	503 536	555 489
DRIFTSRESULTAT		-1 143 963	229 561	161 264	353 411
FINANSINNTEKT OG KOSTNAD					
Annen finansinntekt		82	110	0	100
Renteinntekter		461	376	100	100
Rentekostnad		77 553	72 443	101 136	89 750
Annen finanskostnad		0	1 060	0	0
RESULTAT AV FINANSINNTEKT OG KOSTNAD		-77 010	-73 017	-101 036	-89 550
ÅRSRESULTAT		-1 220 973	156 544	60 228	263 861

BALANSE NEDRE KROSSO BORETTSLAG 2014

	Note	Utgående beholdning Pr 31.12.13	Endring	Utgående beholdning Pr 31.12.14
EIENDELER				
Anleggsmidler				
Bygninger	8	62 085	0	62 085
Sum anleggsmidler		62 085	0	62 085
Omløpsmidler				
Fordringer				
Restanser felleskostnader		3 704	38 811	42 515
Andre fordringer		1 288	138 168	139 456
Bankinnskudd og kontanter				
Innestående på driftskonto		398 576	-366 869	31 707
Sum omløpsmidler		403 568	-189 890	213 678
SUM EIENDELER		465 653	-189 890	275 763
EGENKAPITAL OG GJELD				
Egenkapital				
Innskutt egenkapital	9	1 600	0	1 600
Opptjent egenkapital		-1 026 357	0	-1 026 357
Årets resultat		0	-1 220 973	-1 220 973
Sum opptjent egenkapital		-1 024 757	-1 220 973	-2 245 730
Gjeld				
Langsiktig gjeld				
Pantegjeld	10	1 447 000	867 336	2 314 336
Borettsinnskudd	11	32 500	0	32 500
Sum langsiktig gjeld		1 479 500	867 336	2 346 836
Kortsiktig gjeld				
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	19 529	19 529
Gjeld til forretningsfører		61	-61	0
Leverandørgjeld		403	137 748	138 151
Påløpne renter		10 446	6 531	16 977
Sum kortsiktig gjeld		10 910	163 747	174 657
Sum gjeld		1 490 410	1 031 083	2 521 493
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		465 653	-189 890	275 763
Pantestillelser	12	1 479 500	867 336	2 346 836

Rjukan, 31.12.2014

Rjukan,

13.3.2015

Unni Døll Salen

Bjørn Spanghelid

Monica Sverdsen

Olav Jørgen

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Note 1 - Andre driftsinntekter

Borettslaget har mottatt tilskudd på kr. 225.000 fra Norsk Kulturminnefond.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Personalkostnader

	2014	2013
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	3 922	3 180
Sum	3 922	3 180

Selskapet har ingen ansatte.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 - Styrehonorar

	2014	2013
5210 FRI TELEFON	3 000	3 000
5300 STYREHONORAR	34 000	27 000
Sum	37 000	30 000

Note 5 - Vedlikehold

	2014	2013
6601 VEDLIKEHOLD BYGG	1 547 364	0
6602 VEDLIKEHOLD VVS	0	2 031
6603 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	4 413	1 190
6604 UTEOMRÅDE(GRESSKLIPP, CONTAINERLEIE, BENSIN O.L.)	2 244	418
6609 SNØBRØYTING/SANDSTRØING	45 038	45 038
6620 REPARASON OG VEDLIKEHOLD UTSTYR	1 160	403
Sum	1 600 219	49 080

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

NEDRE KROSSO BORETTSLAG 2014

Note 6 - Kommunale avgifter

	2014	2013
7762 VANNAVGIFT	48 023	26 563
7763 AVLØPSAVGIFT	46 761	27 780
7764 FEIEAVGIFT	4 207	3 582
7765 RENOVASJON	59 361	52 786
7769 MÅLERLEIE VANN	3 852	3 409
Sum	162 204	114 120

Note 7 - Andre driftskostnader

	2014	2013
6583 DATASIKRINGSAVGIFT	1 990	1 990
6690 KONSULENTTJENESTER	1 400	0
7100 BILGODTGJØRELSE, OPPGAVEPLIKTI	1 993	2 402
7190 ANDRE REISEKOSTNADER	0	30
7400 KONTINGENTER, FRADRAGSBERETTIG	890	0
7420 GAVER, FRADRAGSBERETTIGET	0	1 075
7430 GAVER, IKKE FRADRAGSBERETTIGET	750	0
7460 ANDRE KONTINGENTER	0	890
7720 MØTE-GENRALFORS.UTGIFTER	5 696	3 351
7760 AVSTEMMINGSDIFERANSE	1	0
7770 BANK- OG BETALINGSGEBYR	9 204	4 006
7790 ANDRE KOSTNADER	13 200	10 200
Sum	35 123	23 944

Note 8 - Bygninger

Anskaffet år: 1977

Innskudd

32 500

Langsiktig gjeld Tinn Sparebank i 1988

29 585

Bokført verdi pr.31.12

62 085

Skjøte for eiendommen er utstedt 08.02.1978. Borettslaget fikk overdratt eiendommen vederlagsfritt.

Fra 1988 er bokført eiendomsverdi lik summen av den totale gjeld + innskudd.

Verdi av tomten er ikke skilt ut fra bygningsverdien i balansen.

Note 9 - Innskutt egenkapital

Andelskapital føres som innskutt egenkapital og består av 16 andeler à kr 100,-.

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	SpareBank 1 Telemark
Formål:	Vedlikehold bygninger
Lånenummer:	26108501129
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2013
Rentesats:	4.25 %
Beregnet innfridd:	30.04.2038
Opprinnelig lånebeløp:	2 400 000
Lånesaldo 01.01:	1 447 000
Avdrag i perioden:	85 664
Opptak i perioden:	953 000
Lånesaldo 31.12:	2 314 336
Saldo 5 år frem i tid:	1 975 496

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 26108501129	13	161 071	2 093 923
	2	110 206	220 412

Note 11 - Borettsinnskudd

	Å kr	Total
Opprinnelig 1977		
4 leiligheter	1 000	4 000
3 leiligheter	2 000	6 000
9 leiligheter	2 500	22 500
Sum borettsinnskudd		32 500

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 12 - Pantstillelser

	2014	2013
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	2 346 836	1 479 500
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	62 085	62 085



Revisorteam Tinn AS

Tilsluttet Revisorteam AS

Til generalforsamlingen i
Nedre Krosso borettslag

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Nedre Krosso borettslag som viser et underskudd på kr 1 220 973. 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 regnskapsestimatenes utarbeidelse 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 Nedre Krosso 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

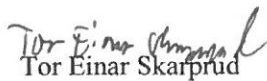
Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

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, 13. mars 2015

Revisorteam Tinn AS


Tor Einar Skarprud
Registrert revisor

Generalforsamling i Nedre Krosso borettslag ble avholdt torsdag 26.mars 2015 på Vestfjorddalens Konditori & Spiseri, kl.18.00.

Møtet ble åpnet av..... Nina Fosslø

1. Konstituering

- a) Valg av møteleder
- b) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
- c) Oppstilling av frammøtte
- d) Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

2. Årsberetning

3. Regnskap

4. Godtgjørelse til styret

5. Innkomne saker

- a) Fra Ingve Forus: Regelendring om utleie
- b) Fra Bjørn Spangelid: Styrets sammensetning

5. Valg

1. Konstituering.

a)..... Rena Aadalenble valgt som møteleder.

b) Valg av sekretær og 2 personer til å skrive under protokollen.

Nina Fosslø Solem ble valgt som sekretær.

Til å skrive under protokollen ble følgende valgt:

..... Monica Svendsen Chris Punsølie

c) 9 stemmeberettigede andelseiere møtte. Dessuten møtte boligbyggelagets representant Rena Marie Aadalen 2 stemmeberettigede til kom kl 18.35

d) Spørsmål om møte er lovlig innkalt.

Det kom frem 0 merknader.

2. Årsberetning fra styret.

Styrets årsmelding ble enstemmig godkjent.

Merknader... ingen

3. Regnskap for 2014

Hovedpostene i regnskapet og revisjonsberetningen ble referert.

Merknader... Godkjent uten merknader

Regnskapet fastsettes som lagets regnskap for 2014.

4. Godtgjørelse til styret.

Årsgodtgjørelse for formann: 20.000,-

Årsgodtgjørelse for styremedlemmer: Nestleder: 10.000,-

Styre medlem: 7.000,-

5. Innkomne saker

a) Fra Ingve Forus: Regelendring om utleie (se vedlegg 5 a)

4 + 2 fullmakter nedstemmer forslaget

3 for

2 blanke

b) Fra Bjørn Spangelid: Styrets sammensetning (se vedlegg 5 b)

5 for utvidelse

2 mot

4 blanke

5.Valg.

Valgkomiteen la fram sitt forslag, og følgende ble valgt:

Leder: Nina Fossli Solem 2år

Nestleder: ~~Bjørn Spangelid~~ Gustav Amlie 1år

Styremedlem: Bjørn Spangelid 1år

Styre
Varamedlem: Lene Lundgren 2år

Styre
Varamedlem: Monica Svendsen 2år

Varamedlem: Chris Punselie 1år

Som valgkomité for 2016 ble følgende valgt:

Siv Iversen, Bjørn Spangelid, Inge Furu.....

Generalforsamlingen ble hevet kl. 19¹⁵.....

Jens M. Adalen
møteleder



Monica Svendsen

Nina Fossli Solem
sekretær

[Skriv ut](#)

[Lukk](#)

Forslag til regelendring i borettslaget

Fra: **Ingve Forus** (ingveforus@hotmail.com)
Sendt: 25. februar 2015 17:24:33
Til: nina-naz@hotmail.com (nina-naz@hotmail.com)

Hei,

Jeg ber om at følgende forslag ang. utleie av fritidsleilighet blir tatt opp på kommende generalforsamling:

For å få godkjent utleie av fritidsleilighet i borettslaget, må man ha eid leiligheten i minst 2 år.

Mvh Ingve Forus

Andelseier

[Skriv ut](#)

[Lukk](#)

Forslag til Generalforsamlingen 26.3.2015.

Fra: **Bjørn Spangelid Online** (bspangel@online.no)
Sendt: 2. mars 2015 00:21:32
Til: Nina Fosslie Solem (nina-naz@hotmail.com)

Forslag til Generalforsamlingen 26.3.2015.

To personer fra samme boenhet bør ikke sitte i styret. Viktig jobb for valgkomitén.

Det må være to i fra styret til å signere utbetaling fra borettslaget.

Styret for 2015 og fremover må ha 5 stemmeberettigede pluss en vara, i alt 6 personer. Det er samme antall som i dag, bare med 3 stemmeberettigede og 3 vara.

Styret oppretter en felles konto og mail for all dokumentasjon og korrespondanse, ala Dropbox. Dette vil lette jobben med å arkivere, samt at alle i styret har tilgang.

Med vennlig hilsen
Bjørn Spangelid
91172600

