

**2015**

**Styrets årsberetning for virksomheten i Nedre Krosso Borettslag.**

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

Nedre Krosso borettslag ligger i Tinn Kommune.

**Borettslagets styre har bestått av :**

Leder : Nina Fossli

Nestleder : Gustav Amlie

Styremedlem : Lene Lundgren

Styremedlem : Bjørn Spangelid

Styremedlem : Monica Svendsen

Varamedlem : Chris Punselie

**Valgkomiteen har bestått av :**

Bjørn Spangelid, Ingve Forus, Siv Iversen

**Forretningsførsel og revisjon :**

Rjukan og Tinn Boligbyggelag er forretningsfører for borettslaget.

**Møtevirksomhet :**

Det har i perioden vært avholdt 13 styremøter, hvor 39 protokollerte saker har vært behandlet. Herav en sak om godkjenning av ny andelseier ( 1 ordinært salg ).

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

- Det er utført EL-kontroll på fellesarealer og i alle andeler.

- Det har vært to ordinære dugnader med bespisning.
- Det har vært dugnadsfest for markering av slutført prosjekt
- Vi har fullført malerarbeid fra rehabilitering i 2014.
- Det har blitt foretatt drenering øst i nr 9 a.
- Det var brannøvelse ved høstdugnaden.
- Vi har hatt en forsikrings sak, tett avløp, vannskade.

Det har ellers vært behandlet en del store og tunge saker internt.

Borettslagets styre består av tre kvinner og tre 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 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 217.679,-

Rjukan 20.01.2016



Nina Fossli

Leder



Christian Punselie

Vara for nestleder



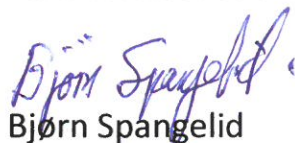
Lene Lundgren

Styremedlem



Monica Svendsen

Styremedlem



Bjørn Spangelid

Styremedlem

**Disponible midler**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
A. Disponible midler IB	39 021	392 658
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	239 449	-1 220 973
Opptak langsiktig gjeld	0	-953 000
Avdrag langsiktig gjeld	-60 791	-85 664
<b>B. Årets endringer disponible midler</b>	<b>178 658</b>	<b>-353 637</b>
<b>C. Disponible midler UB</b>	<b>217 679</b>	<b>39 021</b>
Omløpsmidler	310 632	213 678
- Kortsiktig gjeld	92 953	174 657
<b>Disponible midler</b>	<b>217 679</b>	<b>39 021</b>

**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 2015

	Note	Resultat Pr. 31.12.15	Resultat Pr. 31.12.14	Budsjett Pr. 31.12.15	Budsjett Pr. 31.12.16
<b>INNEKTER</b>					
Inndekning av felleskostnader		683 900	663 350	683 900	691 200
Andre driftsinntekter	1	225 000	225 000	225 000	0
<b>SUM INNEKTER</b>		<b>908 900</b>	<b>888 350</b>	<b>908 900</b>	<b>691 200</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>					
Revisjonshonorar	2	4 875	4 750	4 800	5 000
Styrehonorar	4	37 000	37 000	37 000	37 000
Forretningsførerhonorar		42 750	36 144	42 750	44 010
Andre forvaltningstjenester		0	3 063	1 400	0
Kontingent boligbyggelag		4 500	4 800	4 500	4 500
Arbeidsgiveravgift, sos. kost.	3	3 922	3 922	3 922	3 922
Vedlikehold	5	164 017	1 600 219	105 000	100 000
Kabel-tv		64 501	65 006	64 501	64 726
Forsikring		73 650	69 101	73 650	53 611
Kommunale avgifter	6	153 288	162 204	169 266	175 779
Energi, strøm		4 127	4 143	4 200	4 100
Verktøy, driftsmatriell, inventar		1 089	3 339	7 000	2 000
Kontorrekvisita, trykksaker		862	2 549	2 000	1 500
Porto		295	950	800	500
Drift maskiner		0	0	2 000	2 000
Andre driftskostnader	7	33 523	35 123	32 700	25 225
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>588 397</b>	<b>2 032 313</b>	<b>555 489</b>	<b>523 873</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>320 503</b>	<b>-1 143 963</b>	<b>353 411</b>	<b>167 327</b>
<b>FINANSINNEKT OG KOSTNAD</b>					
Annen finansinntekt		1 583	82	100	0
Renteinntekter		113	461	100	100
Rentekostnad		82 750	77 553	89 750	84 048
<b>RESULTAT AV FINANSINNEKT OG KOSTNAD</b>		<b>-81 054</b>	<b>-77 010</b>	<b>-89 550</b>	<b>-83 948</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>239 449</b>	<b>-1 220 973</b>	<b>263 861</b>	<b>83 379</b>

**BALANSE NEDRE KROSSO BORETTSLAG 2015**

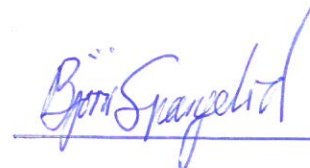
	Note	Utgående beholdning Pr 31.12.14	Endring	Utgående beholdning Pr 31.12.15
<b>EIENDELER</b>				
<b>Anleggsmidler</b>				
Bygninger	8	62 085	0	62 085
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>62 085</b>	<b>0</b>	<b>62 085</b>
<b>Omløpsmidler</b>				
Fordringer				
Restanser felleskostnader		42 515	-28 415	14 100
Andre fordringer		139 456	-73 571	65 885
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>				
Innestående på driftskonto		31 707	198 940	230 647
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>213 678</b>	<b>96 954</b>	<b>310 632</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>275 763</b>	<b>96 954</b>	<b>372 717</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>				
<b>Egenkapital</b>				
Innskutt egenkapital	9	1 600	0	1 600
Opptjent egenkapital		-2 247 330	0	-2 247 330
Årets resultat		0	239 449	239 449
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 245 730</b>	<b>239 449</b>	<b>-2 006 281</b>
<b>Gjeld</b>				
<b>Langsiktig gjeld</b>				
Pantegjeld	10	2 314 336	-60 791	2 253 545
Borettsinnskudd	11	32 500	0	32 500
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 346 836</b>	<b>-60 791</b>	<b>2 286 045</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>				
Forskuddsbetalt felleskostnader		19 529	-19 529	0
Gjeld til forretningsfører		0	-64	-64
Leverandørgjeld		138 151	-73 425	64 726
Skyldig off. myndigheter		0	14 872	14 872
Påløpne renter		16 977	-3 558	13 419
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>174 657</b>	<b>-81 704</b>	<b>92 953</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 521 493</b>	<b>-142 495</b>	<b>2 378 998</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>275 763</b>	<b>96 954</b>	<b>372 717</b>
Pantestillelser	12	2 346 836	-60 791	2 286 045

Rjukan, 31.12.2015


Rjukan, 4. 3. 2016

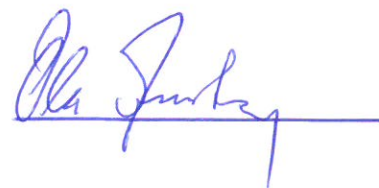
  
\_\_\_\_\_

  
\_\_\_\_\_

  
\_\_\_\_\_

  
\_\_\_\_\_

  
\_\_\_\_\_

  
\_\_\_\_\_

### 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. 150.000 fra Tinn kommune og kr. 75.000 fra Norsk Kulturminnefond.

### Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 3 - Personalkostnader

	2015	2014
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	3 922	3 922
<b>Sum</b>	<b>3 922</b>	<b>3 922</b>

Selskapet har ingen ansatte.

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

### Note 4 - Styrehonorar

	2015	2014
5210 TELEFON	0	3 000
5300 STYREHONORAR	37 000	34 000
<b>Sum</b>	<b>37 000</b>	<b>37 000</b>

### Note 5 - Vedlikehold

	2015	2014
6601 VEDLIKEHOLD BYGG	64 137	1 547 364
6602 VEDLIKEHOLD VVS	5 448	0
6603 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	16 281	4 413
6604 UTEOMRÅDE(GRESSKLIPP, CONTAINERLEIE, BENSIN O.L.)	28 409	2 244
6606 SERVICE BRANNVARSLING	4 704	0
6609 SNØBRØYTING/SANDSTRØING	45 038	45 038
6620 REPARASON OG VEDLIKEHOLD UTSTYR	0	1 160
<b>Sum</b>	<b>164 017</b>	<b>1 600 219</b>

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

### Note 6 - Kommunale avgifter

	2015	2014
7762 VANNAVGIFT	39 955	48 023
7763 AVLØPSAVGIFT	36 717	46 761
7764 FEIEAVGIFT	5 618	4 207
7765 RENOVASJON	69 249	59 361
7769 MÅLERLEIE VANN	1 750	3 852
<b>Sum</b>	<b>153 288</b>	<b>162 204</b>

### Note 7 - Andre driftskostnader

	2015	2014
6310 MØTE OG GENERALFORS UTGIFTER	1 851	0
6583 DATASIKRINGSavgift	2 100	1 990
6630 EGENANDEL FORSIKRINGSSKADER	6 000	0
6690 KONSULENTTJENESTER	0	1 400
7100 BILGODTGJØRELSE, OPPGAVEPLIKTI	0	1 993
7400 KONTINGENTER, FRADRAGSBERETTIG	890	890
7430 GAVER, IKKE FRADRAGSBERETTIGET	2 150	750
7720 MØTE-GENERALFORS.UTGIFTER	2 862	5 696
7760 AVSTEMMINGSDIFERANSE	0	1
7770 BANK- OG BETALINGSGEBYR	5 970	9 204
7790 ANDRE KOSTNADER	11 700	13 200
<b>Sum</b>	<b>33 523</b>	<b>35 123</b>

### 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:

3.75 %

Beregnet innfridd:

30.04.2038

Opprinnelig lånebeløp:

2 400 000

Lånesaldo 01.01:

2 314 336

Avdrag i perioden:

60 791

**Lånesaldo 31.12:**

**2 253 545**

Saldo 5 år frem i tid:

1 901 561

## Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 26108501129	13	156 840	2 038 920
	2	107 312	214 624

## Note 11 - Borettsinnskudd

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

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

## Note 12 - Pantstillelser

	2015	2014
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	2 286 045	2 346 836
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	62 085	62 085



Til generalforsamlingen i  
**Nedre Krosso borettslag**

## **REVISORS BERETNING**

### **Uttalelse om årsregnskapet**

Vi har revidert årsregnskapet for Nedre Krosso borettslag som viser et overskudd på kr 239 449. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, 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 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 Nedre Krosso borettslag per 31. desember 2015 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*

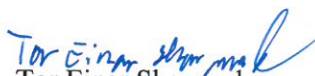
Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

### *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.

Tinn, 4. mars 2016

**Revisorteam Tinn AS**

  
Tor Einar Skarprud  
Registrert revisor

## FORSLAG TIL GENERALFORSAMLING I NEDRE KROSSO BRL.

Vi fremmer med dette forslag til Generalforsamling, om endring av antall styremedlemmer, tilbake til slik det var tidligere ( 3 styremedl, 3 vara ).

Endringen i 2015 skulle være en prøveordning, og var ment for at flere skulle dele på oppgavene. Dette har ikke fungert slik intensjonen var.

Det er også vanskelig å samle hele styret til møter, og viser da til at vi kun på 3 av 13 møter har vært fulltallige i 2015.

Rjukan 22.02.16



Nina Fossli



Lene Lundgren

Generalforsamling i Nedre Krosso borettslag ble avholdt torsdag 17.mars 2016 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) Opptelling av frammøtte
  - d) Spørsmål om møtet er lovlig innkalt
2. Årsberetning
3. Regnskap
4. Godtgjørelse til styret
5. Innkomne saker
6. Valg

### 1. Konstituering.

a) Ola Arneberg.....ble valgt som møteleder.

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

Jene Lundgren..... ble valgt som sekretær.

Til å skrive under protokollen ble følgende valgt:

Chris Ponselie Siv Juersen.....

c) to..... stemmeberettigede andelseiere møtte. Dessuten møtte boligbyggelagets representant Ola Arneberg + 4 fullmakter

d) Spørsmål om møte er lovlig innkalt.

Det kom frem 0..... merknader.

### 2. Årsberetning fra styret.

Styrets årsmelding ble ensstemmig godkjent.

Merknader ingen.....

### 3. Regnskap for 2015

Hovedpostene i regnskapet og revisjonsberetningen ble referert.

Merknader ingen.....

Regnskapet fastsettes som lagets regnskap for 2015.

#### 4. Godtgjørelse til styret.

Årsgodtgjørelse for styreleder: kr 20.000,- Nina Fossli

Årsgodtgjørelse for nestleder: styremedd. Lene Lundgren 15.000,-

Årsgodtgjørelse for sekretær: styremedd. Gustav Amlie 2.500,-

Årsgodtgjørelse for styremedlemmer: Bjørn Spangelid 2.500,-

Monica Svendsen 2.500,- Chris Punselie 2.500,-

TOTALT: kr 45.000,-

#### 5. Innkomne saker

Fra Nina Fossli og Lene Lundgren: Styrets sammensetning (se vedlegg til sak 5)

Forslaget ble vedtatt med 6 mot 4 stemmer

#### 5. Valg.

Valgkomiteen la fram sitt forslag, og følgende ble valgt:

Leder: Nina Fossli lår

Nestleder: Lene Lundgren lår

Styremedlem: Monica Svendsen lår

Varamedlem: Gustav Amlie lår

Varamedlem: Chris Punselie lår

Varamedlem: Siv Iversen lår

Som valgkomité for 2017 ble følgende valgt:

Ingrid Forus, Chris Puunselie, Siv Iversen

Generalforsamlingen ble hevet kl. 19<sup>28</sup>

Olav Jank  Siv Iversen

møteleder

Lene Lundgren

sekretær