

Årsregnskap 2016
Borettslaget Jacob Aallsgt 29

Org.nr 932 098 458

Utarbeidet av OBF Regnskapsbyrå AS



Årsregnskap 2016 - Resultat

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
<u>Inntekter</u>					
Felleskostnader og inntekter	1	1 002 960	1 002 912	1 002 972	1 002 972
Sum		1 002 960	1 002 912	1 002 972	1 002 972
<hr/>					
Sum		1 002 960	1 002 912	1 002 972	1 002 972
<hr/>					
Forretningsførsel og revisjon	2	65 493	63 883	65 700	68 150
Lønn og honorarer	3	137 128	137 851	146 514	146 414
Vedlikehold	4	81 708	433 734	190 000	100 000
Eksterne tjenester	5	9 732	7 284	6 000	8 000
Kabel-tv og bredbånd		78 728	76 585	79 000	100 000
Forsikring		101 002	122 747	102 500	106 000
Kommunale avgifter		188 665	184 376	193 500	190 000
Brensel og strøm		21 582	18 673	22 000	22 000
Andre driftsutgifter	6	40 092	45 973	45 500	37 600
Sum		724 129	1 091 106	850 714	778 164
<hr/>					
Driftsresultat		278 831	-88 194	152 258	224 808
<hr/>					
<u>Finansinntekt- og kostnad</u>					
Renteinntekter	7	362	1 263	1 100	0
Rentekostnad	8	96 050	120 046	102 797	91 230
Andre finansposter	9	8 133	337	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-87 555	-118 446	-101 697	-91 230
<hr/>					
Årsresultat	10	191 276	-206 641	50 561	133 578
<hr/>					
<u>Budsjettmessige poster</u>					
Avdrag lån		-122 124	-3 733 057	-117 716	-124 487
Opptak lån		0	3 822 000	0	0
Endring i disponible midler	10	69 152	-117 698	-67 155	9 091

Årsregnskap 2016 - Balanse

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger		2 605 208	2 605 208
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		2 605 208	2 605 208
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		24 983	0
Andre leierestanser		38	0
Til gode av forretningsfører		65	0
Forskuddsbetalte kostnader	12	45 610	43 566
Andre fordringer		190	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		467 283	423 740
Innestående på særvilkår		70 358	76 558
Sum omløpsmidler		608 527	543 864
SUM EIENDELER		3 213 735	3 149 072

Årsregnskap 2016 - Balanse

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015
<u>EGENKAPITAL</u>			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		2 400	2 400
Annen egenkapital 1.1		-1 677 313	-1 470 672
Årets resultat	10	191 276	-206 641
Sum egenkapital	13	-1 483 637	-1 674 913
<u>GJELD</u>			
Pant- og gjeldsbrev lån	11	3 589 021	3 711 145
Borettsinnskudd		1 084 000	1 084 000
Sum langsiktig gjeld		4 673 021	4 795 145
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		3 915	7 544
Leverandørgjeld		3 792	5 072
Skyldig off. myndigheter		6 825	6 762
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		9 271	9 344
Påløpne renter		549	119
Sum kortsiktig gjeld		24 351	28 840
Sum gjeld		4 697 372	4 823 985
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 213 735	3 149 072

Oslo 31.12.16

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 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
3600 Inntekter felleskostnader	782 400	777 936	782 459	787 255
3607 Renter og avdrag	220 560	224 976	220 513	215 717
Sum	1 002 960	1 002 912	1 002 972	1 002 972

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
Revisjonshonorar	4 563	4 750	4 300	4 750
Forretningsførerhonorar	59 580	57 852	60 000	62 000
Annen regnskapsførsel	1 350	1 281	1 400	1 400
Sum	65 493	63 883	65 700	68 150

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
Styrehonorar	30 000	30 001	30 000	30 000
Lønn og feriepenger	87 787	88 474	95 772	95 772
Arbeidsgiveravgift	16 608	16 722	17 742	17 742
Yrkesskadeforsikring	2 733	2 654	3 000	2 900
Sum	137 128	137 851	146 514	146 414

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2015-2016.

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

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
6600 Vedlikehold piper	0	395 375	0	0
6604 Vedlikehold vinduer	0	3 175	0	0
6607 Vedlikehold vann og avløp	71 904	13 875	90 000	0
6608 Vedlikehold el-anlegg	0	16 345	0	0
6611 Vedlikehold porttelefon	1 488	3 643	0	0
6615 Vedlikehold bygningsmessig	0	0	100 000	100 000
6616 Vedlikehold fellesareal	26	169	0	0
6617 Vedlikehold uteområder	40	18	0	0
6626 Vedlikehold ventilasjon	8 250	0	0	0
6636 Vedlikehold låssystem	0	1 135	0	0
Sum	81 708	433 734	190 000	100 000

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
6763 Ekstra renovasjon	5 484	7 284	6 000	8 000
6799 Andre konsulenttjenester	4 248	0	0	0
Sum	9 732	7 284	6 000	8 000

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
6500 Verktøy og redskaper	0	98	0	0
6802 Papir og kopiering	79	0	0	0
6811 Skjema ligningsoppgaver	5 775	5 250	0	6 000
6825 Kopiering	506	641	0	0
6890 Andre kontorkostnader	299	1 094	0	0
6910 Kostnader Internett	8 265	9 265	8 000	8 600
6940 Porto	204	790	0	0
7720 Møtekostnader	3 900	3 225	3 000	3 000
7770 Bank- og betalingsgebyr	2 065	2 063	0	0
7771 Lønnskjøringsgebyr OBF	4 840	5 565	0	4 000
7773 Gebyrer og garantier	0	525	0	0
7782 Andre bomiljøkostnader	1 220	2 970	3 000	0
7790 Andre driftskostnader	2 382	0	20 000	5 000
7791 Nøkler, låser og skilt	2 563	1 623	0	2 500
7792 Lyspærer/-rør og sikringer	1 216	1 257	1 500	1 500
7794 Drift brannvarslingsanlegg	6 777	11 607	10 000	7 000
Sum	40 092	45 973	45 500	37 600

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
8050 Renteinntekt driftskonto	280	1 096	1 100	0
8052 Renteinntekt høyrentekonto	10	57	0	0
8080 Renteinntekt felleskostnader	71	110	0	0
Sum	362	1 263	1 100	0

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
8142 Lånenr 8398.71.47027	0	16 533	0	0
8143 Lånenr 8398.71.55364	96 050	103 513	102 797	91 230
Sum	96 050	120 046	102 797	91 230

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
8090 Andre finansinntekter	8 133	337	0	0
Sum	8 133	337	0	0

Note 10 - Disponible midler

	2016	2015
A. Disponible midler pr 01.01	515 024	632 721
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	191 276	-206 641
Opptak av langsiktig lån	0	3 822 000
Avdrag langsiktig lån	-122 124	-3 733 057
B. Årets endring i disponible midler	69 152	-117 698
C. Disponible midler 31.12	584 176	515 024

Note 11 - Lån

Kreditor:	Handelsbanken
Låne nummer:	83987155364
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2015
Rentesats:	2.8 %
Beregnet innfridd:	30.09.2038
Opprinnelig lånebeløp:	3 822 000
Lånesaldo 01.01:	3 711 145
Avdrag i perioden:	122 124
Lånesaldo 31.12:	3 589 021
Saldo 5 år frem i tid:	2 945 286

Note - Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987155364	4	168 094	672 376
	8	155 852	1 246 816
	4	141 873	567 492
	8	137 792	1 102 336

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2016	Regnskap 2015
1730 Forskuddsbetalte kostnader	2 632	2 733
1742 Forskuddsbetalt forsikring	42 978	40 833
Sum	45 610	43 566

Note 13 - 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 eiendelenes. 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.