

Årsregnskap 2018
Borettslaget Jacob Aallsgt 29

Org.nr 932 098 458

Utarbeidet av OBF Regnskapsbyrå AS



Årsregnskap 2018 - Resultat

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
<u>Inntekter</u>					
Felleskostnader og inntekter	1	1 003 056	1 003 056	1 002 972	1 023 031
Sum		1 003 056	1 003 056	1 002 972	1 023 031
<hr/>					
Sum		1 003 056	1 003 056	1 002 972	1 023 031
<hr/>					
Forretningsførsel og revisjon	2	64 714	67 048	70 150	61 350
Lønn og honorarer	3	137 835	143 932	146 401	149 642
Vedlikehold	4	114 329	11 886	52 000	102 000
Eksterne tjenester	5	2 995	10 174	6 000	5 000
Kabel-tv og bredbånd		106 269	88 767	100 000	75 000
Forsikring		107 894	104 779	112 000	116 000
Kommunale avgifter		202 843	188 798	204 000	222 000
Brensel og strøm		33 147	20 588	23 000	35 000
Andre driftsutgifter	6	40 202	45 769	45 100	45 500
Sum		810 226	681 742	758 651	811 492
<hr/>					
Driftsresultat		192 830	321 314	244 321	211 539
<hr/>					
<u>Finansinntekt- og kostnad</u>					
Renteinntekter	7	2 171	1 130	0	0
Rentekostnad	8	91 153	99 467	94 468	84 783
Andre finansposter	9	15 513	14 818	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-73 469	-83 519	-94 468	-84 783
<hr/>					
Årsresultat	10	119 361	237 795	149 853	126 756
<hr/>					
<u>Budsjettmessige poster</u>					
Avdrag lån		-157 662	-91 220	-125 102	-131 240
Endring i disponible midler	10	-38 301	146 575	24 751	-4 484

Årsregnskap 2018 - Balanse

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017
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		0	24
Andre leierestanser		121	11
Forskuddsbetalte kostnader	14	163 932	139 195
Andre fordringer		70	21 250
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		602 960	553 629
Innestående på særvilkår	17	70 651	68 989
Sum omløpsmidler		837 734	783 098
SUM EIENDELER		3 442 943	3 388 306

Årsregnskap 2018 - Balanse

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017
<u>EGENKAPITAL</u>			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	16	2 400	2 400
Annen egenkapital 1.1		-1 248 242	-1 486 037
Årets resultat	10	119 361	237 795
Sum egenkapital	15	-1 126 481	-1 245 842
<u>GJELD</u>			
Pant- og gjeldsbrev lån	11	3 340 139	3 497 801
Borettsinnskudd	12	1 084 000	1 084 000
Sum langsiktig gjeld		4 424 139	4 581 801
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		3 993	3 915
Andre forskuddsbetalte leier		1 202	0
Leverandørgjeld		121 199	61 493
Skyldig off. myndigheter		6 822	5 098
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		11 203	11 861
Påløpne renter		503	442
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		363	-30 462
Sum kortsiktig gjeld		145 285	52 347
Sum gjeld		4 569 424	4 634 148
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 442 943	3 388 306

Oslo 31.12.18

Styret i Borettslaget Jacob Aallsgt 29

Sted: _____, dato: _____

Helge Steensen
Styreleder

John Vidar Baarli
Styremedlem

Britt Unni Næsje
Styremedlem

Note 0 - 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 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
3600 Inntekter felleskostnader	787 296	787 296	787 255	807 008
3607 Renter og avdrag	215 760	215 760	215 717	216 023
Sum	1 003 056	1 003 056	1 002 972	1 023 031

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
Revisjonshonorar	4 936	4 750	4 750	4 950
Forretningsførerhonorar	58 428	60 948	64 000	55 000
Annen regnskapsførsel	1 350	1 350	1 400	1 400
Sum	64 714	67 048	70 150	61 350

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
Styrehonorar	30 000	30 000	30 000	30 000
Lønn og feriepenger	88 366	93 839	95 768	98 641
Arbeidsgiveravgift	16 690	17 461	17 733	18 101
Yrkesskadeforsikring	2 779	2 632	2 900	2 900
Sum	137 835	143 932	146 401	149 642

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2017 - 2018.

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

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
6606 Vedlikehold oppganger	551	0	0	0
6607 Vedlikehold vann og avløp	4 284	0	0	0
6611 Vedlikehold porttelefon	3 381	10 423	2 000	2 000
6615 Vedlikehold bygningsmessig	104 433	0	50 000	100 000
6617 Vedlikehold uteområder	66	1 463	0	0
6636 Vedlikehold låssystem	1 614	0	0	0
Sum	114 329	11 886	52 000	102 000

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
6715 Fakturerte tjenester	0	5 725	0	0
6763 Ekstra renovasjon	2 995	4 449	6 000	5 000
Sum	2 995	10 174	6 000	5 000

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
6360 Renholds- og sanitærartikler	-50	50	0	0
6500 Verktøy og redskaper	90	418	0	0
6531 Innkjøp driftsmaskiner	0	3 378	0	0
6811 Skjema ligningsoppgaver	6 120	6 480	7 000	6 500
6825 Kopiering	518	546	0	0
6890 Andre kontorkostnader	667	0	0	0
6900 Telekommunikasjon	-34	103	0	0
6910 Kostnader Internett	8 345	8 319	8 600	8 500
6940 Porto	619	582	0	0
7140 Reisekostnader, ikke oppgavepliktig	0	128	0	0
7430 Gaver og blomster	278	1 363	0	0
7720 Møtekostnader	4 150	4 150	4 500	4 500
7770 Bank- og betalingsgebyr	3 396	2 670	0	0
7771 Lønnskjøringsgebyr OBF	5 780	6 120	4 000	4 000
7782 Andre bomiljøkostnader	0	1 987	0	0
7790 Andre driftskostnader	-8	50	10 000	10 000
7791 Nøkler, låser og skilt	100	475	2 500	2 500
7792 Lyspærer/-rør og sikringer	3 105	1 935	1 500	2 000
7794 Drift brannvarslingsanlegg	7 127	7 015	7 000	7 500
Sum	40 202	45 769	45 100	45 500

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
8050 Renteinntekt driftskonto	1 853	808	0	0
8052 Renteinntekt høyrentekonto	193	100	0	0
8080 Renteinntekt felleskostnader	125	221	0	0
Sum	2 171	1 130	0	0

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
8143 Lånenr 8398.71.55364	91 153	99 467	94 468	84 783
Sum	91 153	99 467	94 468	84 783

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
8090 Andre finansinntekter	15 513	14 818	0	0
Sum	15 513	14 818	0	0

Note 10 - Disponible midler

	2018	2017
A. Disponible midler pr 01.01	730 750	584 176
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	119 361	237 795
Avdrag langsiktig lån	-157 662	-91 220
B. Årets endring i disponible midler	-38 301	146 575
C. Disponible midler 31.12	692 450	730 750

Note 11 - Lån

Kreditor:	Handelsbanken
Låne nummer:	83987155364
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2015
Rentesats:	2.75 %
Beregnet innfridd:	30.09.2038
<hr/>	
Opprinnelig lånebeløp:	3 822 000
Lånesaldo 01.01:	3 467 339
Avdrag i perioden:	126 837
Lånesaldo 31.12:	3 340 502
<hr/>	
Saldo 5 år frem i tid:	2 657 398

Note - Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987155364	4	156 455	625 820
	8	145 060	1 160 480
	4	132 049	528 196
	8	128 251	1 026 008

Note - 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 2018	Regnskap 2017
1730 Forskuddsbetalte kostnader	118 396	95 051
1742 Forskuddsbetalt forsikring	45 536	44 143
Sum	163 932	139 195

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 4 779 bundne skattetrekksmidler.