

Storholtan Borettslag

Årsregnskap 2014

Trygt å bo. Godt å leve



Regnskapet er utarbeidet av Boligbyggelaget Nord – Autorisert regnskapsføringsbedrift – Medlem av NARF

Hovedkontor Tromsø
Postboks 6156,
9291 Tromsø
Besøksadresse:
Nerstranda senter, 4. etg

Avdeling Harstad
Postboks 95,
9481 Harstad
Besøksadresse:
Magnus gate 1

Tromsø + 47 77 60 32 00
Harstad + 47 77 01 84 60
post@bonord.no
www.bonord.no
Org.nr. 847 890 622 mva

BCNORD
Boligbyggelaget Nord

Årsregnskap 2014

Storholtan Borettslag AI

	Note	Regnskap 2014	Budsjett 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2015
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	3 060 192	3 060 364	2 914 632	3 213 120
Andre driftsinntekter	2	3 191	0	0	0
Sum inntekter		3 063 383	3 060 364	2 914 632	3 213 120
Kostnader					
Personalutgifter/andre lønnskostnader	3	82 216	96 160	128 734	88 249
Styrehonorar	4	122 770	116 045	116 045	163 400
Avskrivninger	13	2 499	1 982	1 982	5 281
Revisjonshonorar	5	12 600	13 100	12 500	13 230
Forretningsførerhonorar		171 672	171 672	165 228	177 229
Konsulenttjenester		8 225	40 000	32 788	40 000
Kontingenter		2 079	1 998	1 998	2 080
Drift og vedlikehold	6	1 669 502	2 250 400	1 110 627	760 400
Forsikringskader		18 000	0	6 000	0
Snøbrøyting		45 896	80 000	78 302	85 000
Kostnader TV/Internett		270 492	265 344	248 785	287 366
Forsikring		209 306	315 000	302 474	245 000
Kommunale avgifter	7	847 236	855 711	781 053	862 529
Energi og brensel		27 441	50 000	25 853	30 000
Renhold		59 613	55 000	54 831	60 200
Andre driftskostnader	8	55 188	53 900	51 958	60 000
Sum kostnader		3 604 736	4 366 312	3 119 157	2 879 965
Driftsresultat		-541 353	-1 305 948	-204 525	333 155
Finansinntekter / finanskostnader					
Renteinntekter	9	35 155	23 500	20 669	14 500
Rentekostnader	10	299 004	326 572	268 799	323 090
Resultat finansinntekter / kostnader		-263 849	-303 072	-248 130	-308 590
Årets resultat		-805 201	-1 609 020	-452 655	24 565
Disponeringer:					
Overført fra annen egenkapital		805 201	0	452 655	0
Sum disponeringer		-805 201	0	-452 655	0
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		1 674 439	1 674 439	977 203	1 887 452
Periodens resultat		-805 201	-1 609 020	-452 655	24 565
Tilbakeføring av avskrivninger		2 499	1 982	1 982	5 281
Frdrag for gjennomførte påkostn / tilgang		-87 062	0	-18 694	0
Avdrag på lån	15	-4 247 223	-484 368	-333 397	-445 095
Opptak av lån	15	5 350 000	2 000 000	1 500 000	0
Endring i disponible midler		213 013	-91 406	697 236	-415 249
Sum disponible midler		1 887 452	1 583 033	1 674 439	1 472 203

Balanse desember 2014 Storholtan Borettslag AI

	Note	2014	2013
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	11, 17	6 299 666	6 243 666
Andre varige fellesanlegg	12, 17	686 102	686 102
Andre driftsmidler	13	45 733	17 171
Sum anleggsmidler		7 031 501	6 946 939
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		23 515	76 264
Fordringer forsikringsoppgjør		54 921	0
Forskuddsfakturerte kostnader		4 573	0
Kundefordringer		113	1 496
Fordring finansieringsforetak		9 609	0
Sum fordringer		92 731	77 760
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 844 628	2 290 593
Innestående på skattetrekkskonto		1 150	4 070
Sum bankinnskudd og kontanter		1 845 777	2 294 663
Sum omløpsmidler		1 938 508	2 372 424
SUM EIENDELER		8 970 010	9 319 362

Balanse desember 2014 Storholtan Borettslag AI

	Note	2014	2013
<u>EGENKAPITAL OG GJELD</u>			
<u>Egenkapital</u>			
Innskutt egenkapital		7 400	7 400
Opptjent egenkapital 01.01		-364 895	87 760
Årets endringer i egenkapital		-805 201	-452 655
Sum egenkapital 31.12	14	-1 162 696	-357 495
<u>Gjeld</u>			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	15, 17	8 601 649	7 498 872
Borettsinnskudd	16, 17	1 480 000	1 480 000
Sum langsiktig gjeld		10 081 649	8 978 872
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		9 774	13 169
Leverandørgjeld		12 520	653 912
Skyldig off. myndigheter		444	4 478
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		8 702	14 008
Påløpne renter		4 555	4 652
Påløpne avdrag langsiktig gjeld	15	0	209
Annen kortsiktig gjeld		15 061	5 043
Forskudd fra kunder		0	2 515
Sum kortsiktig gjeld		51 056	697 985
Sum gjeld		10 132 706	9 676 857
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 970 010	9 319 362

Tromsø 31.12.14
Boligbyggelaget Nord

Sted: _____, dato: _____

Geir Jenssen
Styreleder

Lise Paulsen
Styremedlem

Steve Arntzen
Styremedlem

Renate Dreyer
Styremedlem

Lisa Rognerud
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Inntekter:

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld og omløpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Tomt:

Tomten er bokført med anskaffelsesverdi. Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Bygninger:

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelsen på bygningen, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning.

Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Varige driftsmidler:

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Fordringer:

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen etter fradrag til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringer/resanser.

Storholtan Borettslag AI - noter

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2014	Budsjett 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2015
Felleskostnader	3 060 192	3 060 364	2 914 632	3 213 120
Sum	3 060 192	3 060 364	2 914 632	3 213 120

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2014	Budsjett 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2015
Andre inntekter	3 191	0	0	0
Sum	3 191	0	0	0

Andre driftsinntekter består av salg av snøfreser i tillegg til en inntektsføring av en gammel saldo som stod i balansen.

Note 3 - Personalutgifter / andre lønnskostnader

	Regnskap 2014	Budsjett 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2015
Lønn til ansatte	49 726	77 916	102 300	45 000
Timelønn	13 260	0	0	24 000
Påløpte feriepenger	8 702	7 945	14 007	7 038
Arbeidsgiveravgift	9 471	10 299	11 134	12 211
Arb.g.avgift avs. feriepenger	457	0	714	0
Forsikring yrkesskade	599	0	578	0
Sum	82 216	96 160	128 734	88 249

Borettslaget har en fast ansatt.

Borettslaget er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2014	Budsjett 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2015
Styrehonorar	122 770	116 045	116 045	163 400
Sum	122 770	116 045	116 045	163 400

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2014	Budsjett 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2015
Revisjon	12 600	13 100	12 500	13 230
Sum	12 600	13 100	12 500	13 230

Revisjonshonorar er i sin helhet ordinær revisjon inkl mva uten konsulenttjenester.

Storholtan Borettslag AI - noter

Note 6 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2014	Budsjett 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2015
Vedlikehold bygg	85 087	100 000	14 907	50 000
Vvs	50 500	30 000	20 235	580 000
Elektro	128 831	5 000	3 487	5 000
Utvendig anlegg	12 750	5 000	5 226	5 000
Brannsikring	69 522	15 000	16 608	19 200
Leie vaktmester	0	5 000	0	0
Malingsarbeid	1 313 875	2 000 000	0	0
Ventilasjonsanlegg	5 525	70 000	1 049 895	70 000
Egne lokaler/leiligheter	0	20 000	0	20 000
Annet vedlikehold	0	0	0	6 000
Reparasjon og vedlikeh utstyr	2 642	400	269	4 000
Kostnader dugnad	771	0	0	1 200
Sum	1 669 502	2 250 400	1 110 627	760 400

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

Note 7 - Kommunale avgifter

	Regnskap 2014	Budsjett 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2015
Eiendomsskatt	337 458	337 459	337 459	337 458
Vann og avløp	267 710	276 179	265 556	275 741
Renovasjonsavgift	242 068	242 073	178 039	249 331
Sum	847 236	855 711	781 053	862 529

Note 8 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2014	Budsjett 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2015
Søppeltømming, containerleie	22 722	25 000	22 686	25 000
Utgiftsførte anskaffelser	6 007	0	0	0
Andre leiekostnader	0	700	438	0
Verktøy og redskaper	2 244	500	1 096	7 800
Maskinkostnader / kontorutstyr	0	1 000	0	0
Datautstyr	1 839	0	0	0
Røkvisita	0	0	126	0
Kontorrekvizita/kopiering	513	2 300	3 215	1 900
Kopiering	929	0	0	0
Kurs, reiser, møter	11 525	9 800	14 080	12 400
Kostnader tillitsvalgte	0	0	0	1 000
Telekommunikasjon	4 948	7 000	5 398	7 900
Mobiltelefon	1 604	0	2 043	0
Internett	500	800	542	800
Porto	0	200	310	500
Drivstoff	0	0	845	0
Styrekostnader	0	0	212	0
Generalforsamling	723	0	0	0
Bank og kortgebyr	1 634	0	0	0
Velferd	0	0	0	1 700
Andre driftskostnader	0	6 600	969	1 000
Sum	55 188	53 900	51 958	60 000

Note 9 - Renteinntekter

	Regnskap 2014	Budsjett 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2015
Renteinntekter bank	33 619	23 500	18 864	14 500
Renteinntekter fra beboere	1 536	0	1 805	0
Sum	35 155	23 500	20 669	14 500

Note 10 - Rentekostnader

	Regnskap 2014	Budsjett 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2015
Renter leverandørgjeld	30	0	2	0
Pantegjeldsrenter	296 142	326 572	264 986	323 090
Annen finanskostnad	2 832	0	3 812	0
Sum	299 004	326 572	268 799	323 090

Note 11 - Bygninger

Kostpris 1975 inkl tomt	4 321 989
Påkostning 1995	42 435
Påkostning 2001	999 900
Påkostning 2004	331 440
Handicapidør 2012	31 025
Brannalarmanlegg 2012-2013	516 877
Rekkverk 2014	56 000
Bokført verdi pr. 31.12.	6 299 666

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om vedlikehold.

Etter styrets vurdering har ikke byggets verdi falt under balanseført verdi.

Det finnes ikke opplysninger om anskaffelsespris for tomten.

Note 12 - Andre fellesanlegg, avskrives ikke

Miljøstasjon, 1998/1999	442 420
Arrondering ved søppelhus, 2007	9 775
Fellesanlegg uteareal 2001-2003	233 907
Sum andre fellesanlegg	686 102

Note 13 - Andre driftsmidler

	Gressklipper	Snøfreser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	19 813	0
Årets tilgang :	0	31 062
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	19 813	31 062
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	4 623	518
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført 31.12:	15 190	30 544
Årets avskrivninger :	1 981	518
Anskaffelsesår :	2012	2014
Antatt levetid i år :	10	10

Andre driftsmidler avskrives etter forventet levetid.

Note 14 - Egenkapital

Innskutt egenkapital	7 400
Opptjent egenkapital 01.01.	-364 895
Årets endring i egenkapital	-805 201
Sum egenkapital 31.12.	-1 162 696

Det er innbetalt andelskapital fra 74 andelseiere med 100,- fra hver. Alle disse er stemmeberettiget.

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 borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdien av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien, jfr. om bygning. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.

Note 15 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Borettslaget har ikke avtaler om individuell nedbetaling av lån.
Eventuelle påløpte avdrag på lån er oppført under kortsiktig gjeld og utgjør differansen på bokført gjeld og lånesaldo til bank.

Kreditor:	DnB Bank ASA	DnB Bank ASA	DnB Bank ASA	Dnb ASA
Formål:	Vedlikehold	Refinansiering, vedlikehold		vedlikehold
Lånenummer:	12126758268	82100132393	82108325069	82105705987
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2013	2009	2012	2014
Rentesats:	3.15 %	5.14 %	2.54 %	2.36 %
Beregnet innfridd:	01.10.2014	30.08.2029	30.09.2014	30.09.2029
Opprinnelig lånebeløp:	1 500 000	4 100 000	2 900 000	5 350 000
Lånesaldo 01.01:	1 486 777	3 482 880	2 529 424	0
Avdrag i perioden:	1 486 777	157 848	2 529 424	73 383
Opptak i perioden:	0	0	0	5 350 000
Lånesaldo 31.12:	0	3 325 032	0	5 276 617

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 82100132393	50	48 054	2 402 700
	10	45 399	453 990
	14	33 452	468 328
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 82105705987	50	76 259	3 812 950
	10	72 046	720 460
	14	53 086	743 204

Note 16 - Borettsinnskudd

	2014	2013
Borettsinnskudd	1 480 000	1 480 000
Sum	17	1 480 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 17 - Pantestillelser

	2014	2013
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	10 081 649	8 979 081
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	6 985 768	6 929 768