

STYRETS ÅRSBERETNING
FOR
LILLE LANGERUD VELFORENING
2016

Virksomhetsområdet til Lille Langerud Velforening er å ivareta fellesinteresser til 105 selveiere boliger, som vedlikehold, fellesarealer og lignende. De 105 selveiere er pliktig til å være medlem av velforeningen.

I samsvar med regnskapslovens §3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet.

Velforeningen har en fast ansatt vaktmester og det utbetales honorar til styrets medlemmer. Styret har engasjert forretningsfører. Det er ikke rapportert om skader eller ulykker knyttet til anlegget.

Virksomheten medfører verken forurensninger eller utslipp som kan være til skade for det ytre miljø. I 2014 er utskifting av drens-, og kloakkrør slutført, og veggene for halvparten av rekkehusene er rehabilitert i 2016.

Velforeningen søker å ivareta likestillingen gjennom valg til styret.

Driftsutgifter knyttet til virksomheten er finansiert fullt ut gjennom en fellesavgift fra selveierne samt leieinntekter fra en leilighet og en barnehage. Arbeidet med dreneringen er i tillegg finansiert gjennom et kontanttilskudd fra selveierne. Velforeningen har lån i DNB på kr. 2,679 mill pr. 31.12.16.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat

Oslo, 01.03.2107

Tore Myrvold
Leder

Haakon Smeby
Styremedlem

Knut Egger

LILLE LANGERUD VELFORENING

Årsmøtet

REGNSKAP 2016

Styret legger med dette fram velforeningens regnskap for 2016

Velforeningens regnskap er delt i tre:

1. Velforeningens ordinære driftsregnskap
2. Velforeningens budsjettregnskap – d.v.s. årets regnskap sammenlignet med årsmøtets vedtatte budsjett
3. Balansen til velforeningen

Årsmøtet har vedtatt å rehabilitere husvegger m.v. innen en kostnadsramme på 5,4 mill. Det er inngått kontrakt med Alliero, og arbeidet skal fordeles med 50 – 50 på årene 2016-2017. Utgiftene dekkes gjennom oppsparte midler og den årlige fellesavgiften. Halvparten av arbeidet ble utført i 2016.

Dette er årsaken til at driftsregnskapet viser en merutgift på 0,464 mill. mot en mindre utgift på 1,352 mill. året før

Som følge av dette er den bokførte egenkapital redusert fra pluss kr. 396.000 til minus 69.000. Den reelle egenkapital er høyere idet verdien av våre felles bygninger (LH8 og LH10) er betydelig høyere enn bokført verdi. I 2016 er den skattemessige verdi av LH8 fastsatt til 2,2 mill. Det er foreløpig ikke fastsatt noen skatteverdi for LH10 (barnehagen), men dette vil skje i løpet av kort tid som konsekvens av at det er innført eiendomsskatt i Oslo.

Velforeningen har pr. 31.12 ca. 2 mill. i disponible midler (jfr. Tabell 1) og likviditeten er tilfredsstillende. Innbetaling av fellesavgiften fra medlemmene er som for tidligere år bra: ca. 84.000 i forskudd og ca. 20.000-, i restanser, for desember 2016.

Idet vi har avdragsfrihet på DNB lån i 2016 og 2017 er langsiktig gjeld ikke endret i løpet av 2016, og er på 2,679 mill. Av kortsiktig gjeld på 0,558 mill. er omtrent halvparten utgifter til rehabilitering av vegger, dvs. de 10 % av påløpte utgifter som Alliero inntil videre ikke fakturaer som en sikkerhet overfor velforeningen.

Budsjettregnskapet viser en mindre utgift på 130.000, herav kr. 72.000-, til rehabilitering av veggene. Disse midler vil komme til utbetaling i 2017. Den reelle mindre utgift er derfor kr. 58.300. Det vedtatte budsjett for 2016 har således holdt.

Tabell 1 og 2 spesifiserer endringen i disponible midler i løpet av året.

Tabell 1: Spesifikasjon av disponible midler pr. 31.12.

hele kroner

	<u>31.12.15</u>	<u>31.12.16</u>
Sum fordringer	79 731	20 194
Omløpsmidler	2 913 638	2 736 850
Kortsiktig gjeld	<u>- 331 130</u>	<u>-558 748</u>
Disponible midler i.h.t regnskap	2 662 239	2 198 296
Omløpsmidler bundet i pant for lån	<u>-250 000</u>	<u>-250 000</u>
Disponibelt pr. 31.12	2 412 239	1 948 296

Tabell 2: Endring i disponible midler i løpet av 2016

hele kroner

Disponible midler pr. 01.01.16	2 412 239
Nedbetaling lån	0
Årets resultat	<u>-463 943</u>
Disponible midler 31.12.16	1 948 296

1. DRIFTSREGNSKAPET

Tabell 3 viser årets driftsinntekter og utgifter i hele kroner og øre.

Tabell 3: Driftsregnskap

hele kroner

	Regnskap 2015	Regnskap 2016	Noter
Renteinntekter	6 876,60	4 555,41	
Diverse inntekter	481 889,02	397 712,70	1
Fellesavgiften	<u>4 008 940,00</u>	<u>4 069 154,00</u>	<u>1</u>
SUM INNTEKTER	<u>4 497 705,62</u>	<u>4 471 422,11</u>	
Vedlikehold av friarealer og bygninger	-341 088,00	-372 314,35	2
Energi utgifter	- 46 090,22	-49 959,57	
Drift og vedlikehold av maskiner	-174 885,72	-137 099,19	3
TV anlegg	-221 490,00	-223 095,00	4
Kommunale avgifter	-278 053,63	-296 698,86	4
Forsikringer	-377 633,00	-395 367,00	4
Administrative utgifter	-99 949,25	-95 661,75	5
Lønns- og pensjonsutgifter ansatte	-414 466,00	-423 000,00	
Styrehonorarer	-72 000,00	-74 000,00	
Forretningsførsel	-57 000,00	-59 000,00	
Arbeidsgiveravgift	-75 433,00	-77 207,00	
Renteutgifter	-174 163,34	-156 675,33	6
Vedlikeholds- og oppgraderingsprogram	<u>-813 035,00</u>	<u>-2 575 287,00</u>	7
SUM UTGIFTER	<u>-3 145 287,16</u>	<u>-4 935 365,05</u>	
Samlet driftsresultat	1 352 418,46	-463 942,94	

Noter til driftsregnskapet

- Note 1: Diverse inntekter omfatter:
- | | |
|---------|---|
| 237 596 | Bydel Østensjø's leie av barnehagelokaler |
| 121 424 | Utleie av LH8 |
| 10 200 | Festeavgifter fra garasjelagene |
| 17 024 | Vaskeripenger – 2015/2016 |
| 1 800 | Mercantile – leie av tomt til klubbhus (a kr. 200 pr.mnd) |
| 9 668 | Engangsrefusjoner |
- Økningen i fellesavgift følger av årsmøtets vedtak om en økning på 3 % f.o.m 2.halvår 2016
- Note 2: De største poster er:
- | | |
|--------|--|
| 70 218 | Nytt takbelegg i LH12 (endeleilighet) |
| 42 488 | Sliping av verandagulv for legging av nytt belegg. |
| 35 407 | Planter og jord til friarealer |
| 35 812 | Ny vifte og ny kum til LH10 (vaskeriet og barnehagen) |
| 31 864 | Etablering av ny redskapsbod for velforeningen |
| 28 935 | Leie av containere til den årlige opprydding |
| 22 846 | Nye skilter og nye pipehatter |
| 20 909 | Kjøp av maling |
| 16 800 | Lille Langerud 2 for leie av parkeringsplasser |
| 10 422 | Utgifter til Rentokil for bekjempelse av mus og rotter |
- Resten av summen består av mindre enkeltposter til diverse tiltak.
- Note 3: De største postene er:
- | | |
|--------|---|
| 98 795 | Vedlikehold og service av traktor |
| 23 934 | Reparasjoner av klipper og annet utstyr |
| 14 370 | Drivstoff |
- Note 4: Økningene skyldes prisstigning
- Note 5: De største postene er:
- | | |
|--------|--|
| 56 690 | Husleiesystemet hos HBRI |
| 8 125 | Revisjon |
| 10 931 | Drift av velforeningens internett og kr. 5037 til utarbeidelse av ny internettside |
| 9 037 | Diverse banktjenester |
| 5 750 | Kjøp av juletrær |
| 1 418 | Eiendomsskatt for LH8 |
- Resten av utgiften er mindre poster knyttet til kopiering, porto etc
- Note 6: Renter er på lån hos DNB. Lånet er avdragsfritt i årene 2016- 2017.
- Note 7: Velforeningens utgifter i.h.t årsmøtets vedtatte vedlikeholds program. Utgiftene for 2016 er betalinger og utestående til Alliero A/S for rehabilitering av vegger, tak skier, balkonger og grunnmurer..

2. BUDSJETT REGNSKAPET

Gjennom framlegg av et budsjettregnskap utkvitterer styret hvordan de har disponert midler i forhold til budsjettet vedtatt av årsmøtet. Alle beløp er avrundet til hele hundre kroner

Tabell 4 Budsjettregnskap løpende drift.

Hele hundre kroner

Budsjettpost	Budsjett for 2016	Regnskap for 2016	Avvik	Noter
Budsjettregnskap for løpende drift:				
Renteinntekter	4 000	4 600	600	
Diverse inntekter	20 000	38 700	18 700	1
Fellesavgift (husleien)	4 069 000	4 069 000	0	
Husleie barnehagen	238 000	237 600	-400	
Husleie leilighet LH8F	<u>119 000</u>	<u>121 400</u>	<u>2 400</u>	
SUM INNTEKTER	<u>4 450 000</u>	<u>4 471 300</u>	<u>21 300</u>	
TV – anlegget	-223 000	-223 100	-100	
Kommunale avgifter	-297 000	-296 700	300	
Forsikringer	-395 000	-395 400	-400	
Administrative utgifter	-90 000	-95 700	-5 700	2
Lønn og pensjon ansatte	-427 000	-423 000	4 000	3
Styrehonorar	-74 000	-74 000		
Forretningsførsel	-59 000	-59 000		
Arbeidsgiveravgift	-78 000	-77 200	800	3
Renteutgifter	-154 000	-156 700	-2 700	
Løpende vedlikehold	<u>-600 000</u>	<u>-559 200</u>	<u>40 800</u>	4
SUM ORDINÆR UTGIFT	<u>-2 397 000</u>	<u>-2 360 000</u>	<u>37 000</u>	
NETTO ORDINÆR DRIFT	<u>2 053 000</u>	<u>2 110 300</u>	<u>58 300</u>	
Låneavdrag	0			
Vedlikeholdsprogrammet	<u>-2 664 000</u>	<u>-2 575 300</u>	<u>72 000</u>	<u>5</u>
SUM RESULTAT	<u>-611 000</u>	<u>-464 000</u>		<u>6</u>

Noter

Mindre «hundre kroners» avvik skyldes at budsjettet vedtas i hele tusen kroner.

Note 1: Budsjettet omfatter primært inntekter fra vaskeriet. I 2016 er det satt in 17 000 i banken. I tillegg har vi nå inntekter på kr. 2400 pr. år (kr. 1800 i 2016) fra utleie av tomt til Mercantiles klubbhus og kr. 10200-, i festeavgifter fral to garasjelag. I tillegg fikk vi kr. 9600-, i refusjoner, i hovedsak knyttet til strøm og Tv-anlegget.

- Note 2: Merutgiften på kr. 5700 skyldes utgifter til utforming av ny internettside (kr. 5000) og eiendomsskatt på LH8 (Tidligere vaktmesterbolig) med kr. 1400. Vi har påklaget skattevedtaket idet vi mener at kommunen har satt for høy skattetakst på eiendommen.
- Note 3: Lønnsveksten i 2016 var noe lavere enn forutsatt i budsjettet.
- Note 4: Løpende vedlikehold omfatter vedlikehold av bygninger, maskiner og fellesarealer. Selv om regnskapet viser en mindre utgift på ca. 40 000 i forhold til budsjettet, har vi hatt større utgifter enn året før. Dette skyldes i hovedsak følgende tre forhold: Behov for nytt takbelegg på en leilighet (ca. 70.000), sliping av verandagulv før det ble lagt nytt belegg (ca. 42.000) og høyere utgifter til service av ny traktor (ca. 50.000).
- Note 5: Avtalen med Aliero har en kostnad på ca. 5,4 mill. hvorav halvparten av arbeid og kostnader var avsatt i 2016 budsjettet. Mindre utgiften på kr. 72.000 er ikke reell idet den vil komme som en tilsvarende merutgift i 2017.
- Note 6: Samlet viser regnskapet en mindre utgift på kr. 130 300 i 2016 i forhold til vedtatt budsjett. Korrigert for 72.000-, til vedlikeholdsprosjektet er den reelle mindre utgift på kr. 58.300-.

3. BALANSEN TIL VELFORENINGEN

Tabell 5: Balanseregnskapet pr. 31.12.16

	Balansen pr. 31.12.2015	Balansen pr. 31.12.2016	hele kroner Noter
Friarealer	287 000,00	287 000,00	
Barnehage	65 500,00	65 500,00	
Bolig i Lh8	49 000,00	49 000,00	
Garasje	<u>9 830,00</u>	<u>9 830,00</u>	
SUM VARIGE	<u>411 330,00</u>	<u>411 330,00</u>	<u>1</u>
DRIFTSMIDLER			
Restanser fellesavgift	27 988,00	20 194,00	
Diverse fordringer	<u>51 743,00</u>	<u>0</u>	
SUM FORDRINGER	<u>79 731,00</u>	<u>20 194,00</u>	<u>2</u>
Driftskonto DNB Nor	2 428 437,34	2 249 568,29	
Skattetrekskonto DNB Nor	86 225,74	86 311,97	
Plasseringskonto DNB Nor	<u>398 975,43</u>	<u>400 970,31</u>	
SUM OMLØPSMIDLER	<u>2 913 638,51</u>	<u>2 736 850,57</u>	<u>3</u>
SUM EIENDELER	<u>3 404 699,51</u>	<u>3 168 374,57</u>	
SUM EGENKAPITAL	<u>394 569, 51</u>	<u>-69 373,43</u>	<u>8</u>
Lån DNB	<u>2 679 000,00</u>	<u>2 679 000,00</u>	<u>4</u>
SUM LANGSIKTIG GJELD	<u>2 679 000,00</u>	<u>2 679 000,00</u>	
Låneavdrag DNB i 2016/17	0,00	0,00	4
Feriepenger faste ansatte	36 090,00	36 997,00	
Diverse gjeld	18 707,00	280 887,00	5
Utestående honorarer	129 000,00	133 000,00	6
Forskuttet fellesavgift	100 477,00	83 895,00	2
Skattetrekk	14 110,00	0	7
Arbeidsgiveravgift	<u>32 746,00</u>	<u>23 969,00</u>	<u>7</u>
SUM KORTSIKTIG GJELD	<u>331 120,00</u>	<u>558 748,00</u>	
SUM GJELD	<u>3 010 130,00</u>	<u>3 237 748,00</u>	
SUM GJELD OG EGENKAPITAL	<u>3 404 699,51</u>	<u>3 168 374,57</u>	

Noter til balansen:

Note 1: Dette er bokførte verdier. I forbindelse med innføring av eiendomsskatt i Oslo har kommunen taksert LH8 (tidligere vaktmesterleilighet). Taksten ligger betydelig over den skattetakst vi har beregnet ut fra Skattedirektoratets kalkulator, Idet leiligheten leies ut skal LH8 takseres som sekundærbolig med

en skattetakst på ca.2,2 mill. Det er denne som fra 2016 fordeles på 105 eiere og meddeles skattemyndighetene.

Kommunen har befart LH10 (barnehagen) for å fastsette et skattegrunnlag. Dette er foreløpig ikke mottatt, men vil øke hver enkelt eiers ligningsverdi fra neste år.

- Note 2: Fremdeles er forskuddsbetalinger av fellesavgiften større enn utestående. Utestående er noen få fellesavgifter for desember 2016. Fordringen på kr. 51 743 i regnskapet for 2015 gjaldt garasjelaget, og ble innbetalt til velforeningen i 2016.
- Note 3: Kr. 250.000 på plasseringskonto er sikkerhet som pant for lån hos DNB.
- Note 4: Idet vi har avdragsfrihet på lån i 2016 og 2017 føres det ikke opp noe låneavdrag som kortsiktig gjeld
- Note 5: Diverse gjeld er kr. 19 500-, i innbetaling fra beboer for malearbeid som er utsatt til 2017 og kr. 256 187-, er arbeid utført av Aliero i 2016 men hvor beløpet holdes tilbake av Aliero som en garanti overfor velforeningen.
- Note 6: Styre-, og forretningsfører honorar for 2016 er avsatt i.h.t vedtatt budsjett
- Note 7: All skatt for året 2016 ble innbetalt innen 31.12.16. Skyldig arbeidsgiveravgift er avgift på feriepenger og honorarer som utbetales i 2017.

FORSLAG TIL VEDTAK:

Styret anbefaler at årsmøtet fatter følgende vedtak:

1. Driftsregnskapet for 2016 godkjennes
2. Balanseregnskapet for 2016 godkjennes
3. Budsjettregnskapet for 2016 tas til etterretning

Lille Langerud,
01.03. 2017

Tore Myrvold
Styrets formann

Haakon Smeby
Styremedlem

Knut Egger
Forretningsfører