

# KRÅKÅSEN BORETTSLAG

## INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling Onsdag 5 mai 2004 kl. 18.30  
På Kulturhuset i Askim (ved Østfoldbadet)

Til behandling foreligger:

- SAK 1       Konstituering
- SAK 2       Styrets beretning for 2003
- SAK 3       Regnskap for 2003 med revisors melding.
- SAK 4.       Budsjett for 2004
- SAK 5       Eventuell godtgjørelse til styret.
- SAK 6       Innkomne forslag  
*Forslag fra Marie Grini:  
Veranda-se vedlegg  
Forslag fra styret  
Anticimex – se vedlegg  
Styrehonorar-se vedlegg*
- SAK 7       **VALG**  
a) Valg av 3 styremedlem for 2 år  
b) Valg av 5 varamedlemmer for 1 år  
c) Valg av valgkomite  
d) Valg av 3 delegerte m/varamedl. til AOBBL's generalforsamling

***På generalforsamlingen har hvert medlem 1 stemme. Medlemmer som ikke møter kan velges til styret m.m.***

Styret håper alle har anledning til å møte og ønsker vel møtt.

Askim 26. april 2004  
KRÅKÅSEN BORETTSLAG  
styret

Vedlegg

## FORSLAG TIL KORTFATTET ÅRSBERETNING

### Året (2003)

#### Styrets årsberetning for virksomheten i .Kråkåsen.borettslag

KRÅKÅSEN'S borettslags formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som henger sammen med dette.

Kråkåsen borettslag ligger i ...Askim...kommune.

~~Det er ansatt en vaktmester i selskapet. Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Det har verken vært store ulykker eller langvarig sykefravær hos ansatt(e).~~

Borettslaget forurensrer ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et boligselskap.

#### Borettslagets styret har bestått av:

Leder: Anneli Høiden Skogstad

Nestleder: Petter Haraldstad

Sekretær: Lillian Bergerud

Styremedlem: Ib Collin

Styremedlem: Elin Karlsen

Vararepresentanter: Elin Karlsen, Anne Marit Holter, Arild Johansen, Marianne Frøland, Henning Aas

Forretningsfører: AOBBL

Revisjon: Revisjonskompaniet AS

## Møtevirksomhet:

Det har i perioden vært avholdt 9... styremøter, hvor 17..... protokollerte saker har vært behandlet. Herav 4..... antall saker om godkjenning av leietakere.

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

Fukt måling på bad.  
Plater til verandaer.  
Vannmåler.

#### Saker under arbeid og planlegging

(F.eks. fremtidig planlagt vedlikehold og/eller ønsker om fornyelser/påkostninger)

Plater under verandaer.

Installere vannmåler i borettslaget?

Ferdigstilling av resterende leiligheter der det ikke er foretatt fuktmåling enda.

#### Økonomi

Årsregnskapet er satt opp etter forutsetningen om fortsatt drift og det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet i framtiden.

## Styrets forslag til anvendelse av disponible midler/inndekning av negative disponible midler:

(Velg alternativ I, II, III eller IV)

Alt. I Borettslagets disponible midler kr.....837 041,52..... overføres til neste år.

Alt. II Av borettslagets disponible midler kr....., skal kr..... i 2000

Settes inn på en øremerket bankkonto og brukes til .....  
(f.eks. vedlikehold).

.....  
resten av de disponible midlene overføres til neste års drift.

Alt. III Av borettslagets disponible midler kr..... skal kr..... i 2000

nedbetales ekstraordinært på lån.

Alt. IV Borettslaget har negative disponible midler på kr..... dette beløpet vil bli

inndekket gjennom husleieøkning.

*På* den 18.13.2004

STYRET

*Peter Nordstad* *Elin Røys* *Anneli M. Skogstad*

~~LEDER~~

LEDER

*William Berglund* *H. Collin*

ÅRSBERETNINGEN SENDES FORRETNINGSFØREREN I 2 EKSEMPLARER

## Driftsoversikt 2003

Kråkåsen Borettslag

|  | Note | Regnskap 2003       | Regnskap 2002       | Budsjett 2003       | Budsjett 2004       |
|--|------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Inntekter</b>                                     |      |                     |                     |                     |                     |
| Husleie  |      | 1 485 228,00        | 1 414 488,00        | 1 485 212,00        | 1 559 489,00        |
| Innbet. vedr. dugnad                                 |      | 0,00                | 0,00                | 0,00                | 21 600,00           |
| Renteinntekter                                       |      | 39 658,00           | 60 855,50           | 40 000,00           | 10 000,00           |
| <b>Sum inntekter</b>                                 |      | <b>1 524 886,00</b> | <b>1 475 343,50</b> | <b>1 525 212,00</b> | <b>1 591 089,00</b> |
| <b>Utgifter</b>                                      |      |                     |                     |                     |                     |
| Revisjonshonorar                                     |      | 3 100,00            | 3 100,00            | 3 100,00            | 3 100,00            |
| Styrehonorar   |      | 7 500,00            | 25 000,00           | 7 000,00            | 7 500,00            |
| Forretningsførerhonorar                              |      | 40 824,00           | 39 240,00           | 40 810,00           | 41 832,00           |
| Kostn. vedr. dugnad                                  |      | 0,00                | 0,00                | 0,00                | 21 600,00           |
| Kurs tillitsvalgte                                   |      | 0,00                | 14 800,00           | 7 800,00            | 7 800,00            |
| Pensj.kostn.arb.g.avg.sos.kostn.                     |      | 1 057,50            | 3 525,00            | 1 000,00            | 1 058,00            |
| Vedlikehold  | 1    | 47 484,69           | 62 905,90           | 70 000,00           | 35 499,00           |
| Kabel-tv   |      | 25 144,68           | 24 225,09           | 26 000,00           | 27 000,00           |
| Renteutgifter  |      | 742 538,62          | 761 316,18          | 750 000,00          | 670 000,00 (5%)     |
| Forsikringer   |      | 42 862,13           | 39 034,12           | 44 000,00           | 47 000,00           |
| Kommunale avgifter                                   |      | 198 397,00          | 193 294,00          | 212 000,00          | 218 000,00          |
| Kontorrekvisita, trykksaker                          |      | 282,88              | 1 204,00            | 0,00                | 2 000,00            |
| Telefon og porto                                     |      | 8 821,82            | 6 000,00            | 8 000,00            | 6 000,00            |
| Andre driftsutgifter                                 | 2    | 1 753,00            | 1 540,00            | 0,00                | 0,00                |
| <b>Sum utgifter</b>                                  |      | <b>1 119 766,32</b> | <b>1 175 184,29</b> | <b>1 169 710,00</b> | <b>1 088 389,00</b> |
| <b>Resultat før finansielle inn- og utbetalinger</b> |      | <b>405 119,68</b>   | <b>300 159,21</b>   | <b>355 502,00</b>   | <b>502 700,00</b>   |
| <b>Finansielle inn- og utbetalinger</b>              |      |                     |                     |                     |                     |
| Avdrag på lån  | 4    | 354 800,00          | 295 800,00          | 295 800,00          | 502 700,00          |
| <b>Sum finansielle inn- og utbetalinger</b>          |      | <b>-354 800,00</b>  | <b>-295 800,00</b>  | <b>-295 800,00</b>  | <b>-502 700,00</b>  |
| <b>Endring disponible midler</b>                     |      | <b>50 319,68</b>    | <b>4 359,21</b>     | <b>59 702,00</b>    | <b>0,00</b>         |

# Oversikt over eiendeler og gjeld 2003

Kråkåsen Borettslag

| Tekst   | Note | 2003                        | 2002                        |
|---|------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b><u>Omløpsmidler:</u></b>                                     |      |                             |                             |
| Kontanter   |      | 70,50                       | 70,50                       |
| Bankinnskudd  |      | 1 366 293,92                | 1 303 924,74                |
| Husleierestanser  |      | 53 392,60                   | 14 532,60                   |
| <b>Sum omløpsmidler</b>   |      | <b><u>1 419 757,02</u></b>  | <b><u>1 318 527,84</u></b>  |
| <b><u>Kortsiktig gjeld:</u></b>                                 |      |                             |                             |
| Forskuddsbetalt husleie   |      | 7 318,00                    | 7 306,00                    |
| Skyldig trekk og avgifter                                       |      | 0,50                        | 0,00                        |
| Påløpne renter  |      | 368 497,00                  | 376 600,00                  |
| Påløpne avdrag på langsiktig gjeld                              |      | 206 900,00                  | 147 900,00                  |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>                                     |      | <b><u>582 715,50</u></b>    | <b><u>531 806,00</u></b>    |
| <b>Disponible midler</b>  |      | <b><u>837 041,52</u></b>    | <b><u>786 721,84</u></b>    |
| <b><u>Anleggsmidlenes ansk.kostn. inkl. senere påkostn.</u></b> |      |                             |                             |
| Bygninger   | 3    | 23 331 450,00               | 23 331 450,00               |
| Tomter  |      | 290 400,00                  | 290 400,00                  |
| <b>Sum anleggsmidler</b>  |      | <b><u>23 621 850,00</u></b> | <b><u>23 621 850,00</u></b> |
| <b><u>Langsiktig gjeld:</u></b>                                 |      |                             |                             |
| Pant og gjeldsbrevlån   | 4    | 13 193 000,00               | 13 547 800,00               |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>                                     |      | <b><u>13 193 000,00</u></b> | <b><u>13 547 800,00</u></b> |
| <b><u>Borettsinnskudd</u></b>                                   |      |                             |                             |
| Borettsinnskudd   |      | 8 831 850,00                | 8 831 850,00                |
| <b>Sum innskudd</b>   |      | <b><u>8 831 850,00</u></b>  | <b><u>8 831 850,00</u></b>  |
| <b>Andelskapital</b>  |      | <b><u>3 600,00</u></b>      | <b><u>3 600,00</u></b>      |

M. Skogstad, Elin Larsen  
 Elin Larsen, Jo Eide

## 18 KRÅKÅSEN BORETTSLAG

## NOTER TIL REGNSKAP PR. 31.12.03

## NOTE 1

## VEDLIKEHOLD

|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| Anticimex            | 13 878,08        |
| Snørydding, sand     | 8 246,00         |
| Asfalt               | 9 300,00         |
| Container            | 1 910,50         |
| Batterier            | 312,48           |
| Bensin, kanne        | 610,73           |
| Varer Rema           | 1 312,00         |
| Huminal,sand med mer | 2 721,94         |
| IK system            | 435,21           |
| Treolje med mer      | 6 122,50         |
| NBBL                 | 1 528,80         |
| Spiker, materialer   | 643,45           |
|                      | 463,00           |
| <b>SUM</b>           | <b>47 484,69</b> |

## NOTE 2

## ANDRE DRIFTSUTGIFTER

|                           |                 |
|---------------------------|-----------------|
| Kostr. vedr. generalfors. | 1 753,00        |
| <b>SUM</b>                | <b>1 753,00</b> |

## NOTE 3

## ANLEGGSMIDLER

|           |      |            |
|-----------|------|------------|
| Bygninger | 1990 | 23 331 450 |
| Tomt      | 1990 | 290 400    |

## NOTE 4

## LANGSIKTIG GJELD

|                 | Rente  | Oppr. lån         | Restlån<br>1.1.03 | Avdrag<br>2003 | Pål.avdrag<br>2003 | Restlån<br>31.12.03 |
|-----------------|--------|-------------------|-------------------|----------------|--------------------|---------------------|
| Borettsinnskudd |        | 8 831 850         |                   |                |                    |                     |
| Husbanken       | 5,50 % | 14 790 000        | 13 547 800        | 354 800        |                    | 13 193 000          |
| <b>SUM</b>      |        | <b>23 621 850</b> | <b>13 547 800</b> | <b>354 800</b> | <b>0</b>           | <b>13 193 000</b>   |

Husbanken nedbetalt år 2020/2021

Flytende rente fra 1.1.04 3.7%. Fra 1.4.04 flytende rente 3.1%

## PANTSTILLELSE

Verdi bygninger kr. 23.331.450.- er stillet som sikkerhet for pantstillelse

kr. 23.621.850.-

Det er en restgjeld på kr. 13.193.000.-

## LEILIGHETSOPPLYSNINGER

| Leiligheter/Antall | Husleie | * Kostpris | Opprinn.<br>Innskudd | Andel<br>Gjeld | Andel<br>disp.midler |
|--------------------|---------|------------|----------------------|----------------|----------------------|
| 4                  | 3 045   | 581 145    | 189 150              | -324 578       | 20 593               |
| 4                  | 3 114   | 594 326    | 203 700              | -331 933       | 21 060               |
| 2                  | 3 393   | 647 522    | 218 250              | -361 673       | 22 947               |
| 7                  | 3 393   | 647 522    | 242 500              | -361 673       | 22 947               |
| 2                  | 3 464   | 661 199    | 232 800              | -369 241       | 23 427               |
| 7                  | 3 464   | 661 199    | 257 050              | -369 241       | 23 427               |
| 10                 | 3 742   | 714 159    | 286 150              | -398 874       | 25 307               |

Antatt omsetningsverdi blir oppgitt ved vårt kontor.

Andeler a kr. 100.- for samtlige leiligheter.

Til generalforsamlingen i Kråkåsen Borettslag

### REVISJONSBERETNING FOR 2003


Vi har revidert årsregnskapet for Kråkåsen Borettslag for regnskapsåret 2003, som viser en økning i disponible midler på kr 50.319,58-. Årsregnskapet består av driftsoversikt, oversikt over eiendeler og gjeld og noteopplysninger. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av borettslagets styre og forretningsfører. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

Vi har utført revisjonen i samsvar med revisorloven og god revisjonsskikk i Norge. God revisjonsskikk krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjon omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av de benyttede regnskapsprinsipper og vesentlige regnskapsestimater, samt vurdering av innholdet i og presentasjonen av årsregnskapet. I den grad det følger av god revisjonsskikk, omfatter revisjon også en gjennomgåelse av borettslagets formuesforvaltning og regnskaps- og intern kontroll-systemer. Vi mener at vår revisjon gir et forsvarlig grunnlag for vår uttalelse.

Vi mener at

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et uttrykk for borettslagets økonomiske stilling 31. desember 2003 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret i overensstemmelse med god regnskapsskikk i Norge.
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge.
- opplysningene i årsberetningen er konsistente med årsregnskapet.

Askim, 19. april 2004  
**RevisjonsCompagniet AS**  
 Org.nr. 936025609

  
 Hans Fr. Behn  
 statsautorisert revisor



sak 1

17. 3. 04

Triakåsen korffslag  
Generalforsamling 2004

Sak: Det gjelder veranda til beiligket i  
2. etg

Eller lever at noe gjøres med golvet der  
så det blir "lett", slik at det går  
an å oppholde seg innen der  
selv da snøen smelter og det regner.  
Det samme gjelder for "poteene"  
om rommeren også

Marie Grini



KRÅKÅSEN BORETTSLAG  
1990

STIFTET

---

Forslag som ønskes behandlet på Generalforsamlingen 2004.

Sak 1 Se vedlegg.  
Fra Marie Grini.  
Styret jobber med den saken.

Sak 2  
Fra styret  
Anticimex.  
Styret vil ta opp dette fordi det er blitt veldig dyrt, og problemene er kanskje ikke så store lenger.

Sak 3  
Fra styret  
Styrehonorar.  
Leder : 10.000 derav 1500 i telefongodtgjørelse.  
Styremedlemer: 5000 derav 1500 i telfgodtgjørelse.

Vedtatt!

Hilsen Leder

Anneli Skogstad