

KRÅKÅSEN BORETTSLAG

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling onsdag 19 april 2006 kl. 19.00

Møtested: Rom skole - Paviljong D

Til behandling foreligger:

SAK 1 Konstituering

SAK 2 Styrets beretning for 2005

SAK 3 Regnskap for 2005 med revisors melding.

SAK 4. Budsjett for 2006

SAK 5 Eventuell godtgjørelse til styret.

SAK 6 Innkomne forslag

Fra styret – montering av dusjkabinett – se vedlegg

Fra styret – vask/ beising av bygninger – se vedlegg

Fra Petter Haraldstad – avskiltete kjøretøyer – se vedlegg

Fra styret – parabolantenner – se vedlegg

Fra styret – 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 7. april 2005
KRÅKÅSEN BORETTSLAG
styret

Vedlegg

Året 2005

Styrets årsberetning for virksomheten i Kråkåsen borettslag

Kråkåsen 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.

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

Borettslagets styret har bestått av:

Leder: Tor-Arne Lorentzen

Styremedlem: Anne Marit Holter

Bjørn Arild Haugen

Henning Aas

Marianne Frøland / André Teig fra 2.11.05

Vararepresentanter:

André Teig

Petter Haraldstad

Gro Hølaas

Siv Agerstev

Ib Collin

Forretningsfører Askim og Omegn Boligbyggelag

Revisjon: RevisjonsCompagniet AS

Møtevirksomhet:

Det har i perioden vært avholdt 14 styremøter, hvor 70 protokollerte saker har vært behandlet. Herav 4 antall saker om godkjenning av andelseiere.

Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene styret har behandlet:

Fuktskade

Den store saken har vært fuktskade i nr. 39. Styreleder redegjør for dette.

Våtromskontroller

Det har vært foretatt våtromskontroller i alle leiligheter. Se egen sak.

Vedlikeholdsarbeid

Et firma har vært leid inn for å utføre vedlikeholdsarbeid.

Budsjettøkning

Økning av felleskostnaden på 5% skyldes hovedsakelig økte vedlikeholdsbudsjetter og fremtidig økning i avdrag fra Husbanken.

Informasjon

Styret har jevnlig sendt ut informasjonsskriv til alle beboere.

Borettslagets disponible midler kr 892.269,77 overføres til neste år.

Askim den 15/3 2006.

STYRET I KRÅKÅSEN BORETTSLAG

Henning Aas (s) Tor-Arne Lorentzen (s) André Teig (s)

Anne Marie Holter (s) Bjørn-Arild Haugen (s)

Driftsoversikt 2005

Kråkåsen Borettslag

	Note	Regnskap 2005	Regnskap 2004	Budsjett 2005	Budsjett 2006
Inntekter					
Felleskostnader		1 559 496,00	1 559 496,00	1 559 496,00	1 637 471,00
Andre leieinntekter		11 475,00	21 600,00	21 600,00	0,00
Renteinntekter		17 834,47	17 874,00	5 000,00	5 000,00
Andre driftsinntekter		600,00	0,00	0,00	0,00
Sum inntekter		1 589 405,47	1 598 970,00	1 586 096,00	1 642 471,00
Utgifter					
Revisjonshonorar		3 437,50	2 666,00	3 100,00	3 500,00
Styrehonorar		22 500,00	22 500,00	22 500,00	35 000,00
Forretningsførerhonorar		42 876,00	41 832,00	42 876,00	43 948,00
Juridisk bistand		2 813,00	0,00	0,00	0,00
Kurs tillitsvalgte		4 050,00	7 800,00	7 800,00	8 000,00
Dugnad		30 350,00	0,00	21 600,00	0,00
Pensj.kostn.arb.g.avg.sos.kostn.		4 230,00	3 172,50	3 173,00	4 935,00
Vedlikehold	1	347 635,37	53 254,61	50 000,00	50 000,00
Kabel-tv		41 860,80	38 482,22	40 000,00	43 000,00
Renteutgifter		295 401,78	388 520,75	315 035,00	370 000,00
Forsikringer		45 727,00	46 054,69	50 000,00	50 000,00
Kommunale avgifter		200 211,00	198 502,50	218 000,00	218 000,00
Kontorrekvisita, trykksaker		628,00	921,00	0,00	2 000,00
Telefon og porto		8 453,00	7 974,00	8 000,00	6 000,00
Drift maskiner		602,00	0,00	0,00	0,00
Andre driftsutgifter	2	3 487,50	2 288,00	2 500,00	0,00
Skatt		40 858,00	40 858,00	40 858,00	40 858,00
Sum utgifter		1 095 120,95	854 826,27	825 442,00	875 241,00
Resultat før finansielle inn- og utbetalinger		494 284,52	744 143,73	760 654,00	767 230,00
Finansielle inn- og utbetalinger					
Avdrag på lån	4	591 600,00	591 600,00	591 600,00	591 600,00
Sum finansielle inn- og utbetalinger		-591 600,00	-591 600,00	-591 600,00	-591 600,00
Endring disponible midler		-97 315,48	152 543,73	169 054,00	175 630,00

Oversikt over eiendeler og gjeld 2005

Kråkåsen Borettslag

Tekst	Note	2005	2004
Omløpsmidler:			
Kontanter		70,50	70,50
Bankinnskudd		1 380 527,67	1 341 539,65
Restanser felleskostnader		98 530,75	110 667,10
Sum omløpsmidler		1 479 128,92	1 452 277,25
Kortsiktig gjeld:			
Forskuddsbetalt husleie		0,00	3 687,00
Leverandørgjeld		149 546,15	8 380,00
Påløpne renter		141 513,00	154 825,00
Påløpne avdrag på langsiktig gjeld		295 800,00	295 800,00
Sum kortsiktig gjeld		586 859,15	462 692,00
Disponible midler		892 269,77	989 585,25
Anleggsmidlenes ansk.kostn. inkl. senere påkostn.			
Bygninger	3	23 331 450,00	23 331 450,00
Tomter		290 400,00	290 400,00
Sum anleggsmidler		23 621 850,00	23 621 850,00
Langsiktig gjeld:			
Pant og gjeldsbrevlån	4	12 009 800,00	12 601 400,00
Sum langsiktig gjeld		12 009 800,00	12 601 400,00
Borettsinnskudd			
Borettsinnskudd		8 831 850,00	8 831 850,00
Sum innskudd		8 831 850,00	8 831 850,00
Andelskapital		3 600,00	3 600,00

Askim, 31.12.2005

Styret for Kråkåsen Borettslag

Tor-Arne Lorentzen
Tor-Arne Lorentzen
Styreleder

Anne Marit Holter
Anne Marit Holter
Styremedlem

Bjørn Arild Haugen
Bjørn Arild Haugen
Styremedlem

Henning Aas
Henning Aas
Styremedlem

FOR
Marianne Frøland
Styremedlem

André Kari

Til generalforsamlingen i Kråkåsen BRL

REVISJONSBERETNING FOR 2005

Vi har revidert årsregnskapet for Kråkåsen BRL for regnskapsåret 2005, som viser en reduksjon i disponible midler på kr 97.315,48. Årsregnskapet består av driftsoversikt, oversikt over eiendeler og gjeld og noteopplysninger. Regnskapsforskriftene for borettslag av 24.01.1989 er anvendt ved utarbeidelsen av regnskapet. 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder revisjonsstandarder vedtatt av Den norske Revisorforening. Revisjonsstandardene 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 regnskapsestimer, 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 kontrollsystemer. Vi mener at vår revisjon gir et forsvarlig grunnlag for vår uttalelse.

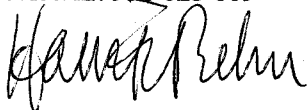
Vi mener at

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets økonomiske stilling 31. desember 2005 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 bokføringskikk i Norge
- opplysningene i årsberetningen er konsistente med årsregnskapet.

Askim, 3. april 2006

RevisjonsCompagniet AS

revisor nr. 936 025 609



Hans Fr. Behn

statsautorisert revisor

18 KRÅKÅSEN BORETTSLAG

NOTER TIL REGNSKAP PR. 31.12.05

NOTE 1

VEDLIKEHOLD

Stigetrinn	24 745,00
Snørydding, sand	8 438,00
Internkontroll	994,00
Rep. Gressklipper, bensin	585,83
Container	2 997,21
Maling, plugg, sement	6 861,15
multiklipp, jordfres, bark, gjødsel	2 463,18
Varer Rema	1 952,00
Blomster	345,00
Vannskade	298 254,00
SUM	347 635,37

NOTE 2

ANDRE DRIFTSUTGIFTER

Kostn. vedr. generalfors.	3 487,50
SUM	3 487,50

NOTE 3

ANLEGGSMIDLER

Bygninger	1990	23 331 450
Tomt	1990	290 400

NOTE 4

LANGSIKTIG GJELD

	Rente	Oppr. lån	Restlån 1.1.05	Avdrag 2005	Restlån 31.12.05
Borettsinnskudd		8 831 850			
Husbanken	2,60 %	14 790 000	12 601 400	591 600	12 009 800
SUM		23 621 850	12 601 400	591 600	12 009 800

Husbanken nedbetalt år 2020/2021

PANTSTILLELSE

Verdi bygninger kr. 23.331.450.- er stillet som sikkerhet for pantstillelse kr. 23.621.850.-

Det er en restgjeld på kr. 12.009.800,-

LEILIGHETSOPPLYSNINGER

Leiligheter/Antall	Husleie	* Kostpris	Opprinn. Innskudd	Andel Gjeld	Andel disp.midler
4	3 197	581 145	189 150	295 444	21 950
4	3 270	594 326	203 700	302 190	22 451
2	3 563	647 522	218 250	329 267	24 463
7	3 563	647 522	242 500	329 267	24 463
2	3 637	661 199	232 800	336 106	24 971
7	3 637	661 199	257 050	336 106	24 972
10	3 929	714 159	286 150	363 090	26 976

Antatt omsetningsverdi blir oppgitt ved vårt kontor.

Andeler a kr. 100.- for samtlige leiligheter.



Forslag som ønskes behandlet på Generalforsamlingen 2006.

Sak 1: Fra styret.

I forbindelse med våtromskontrollen er det avdekket en del slitasje på badene. På de fleste badene dusjes det rett på vegg. Dette kan føre til store skader om det ikke blir gjort utbedringer. Etter anbefaling fra ISS damage controll fremmer styret forslag om at det monteres et dusjkabinett i hver leilighet. Kabinett vil være av standard, enkel modell. Andelseier kan velge andre alternativer mot å dekke mellomlegget selv. Andelseier som allerede har dusjkabinett, vil få refundert standardbeløpet (kabinett inkl. montering)

Sak 2: Fra styret.

Styret foreslår at bygningsmassen vaskes og beises i år. Det er viktig å opprettholde vedlikeholdet slik at det ikke forfaller. Vask og beisning utføres av den enkelte beboer/andelseier. Borettslaget kjøper inn beis etc.

Sak 3: Fra Petter Haraldstad - Se vedlegg

Styret innstilling

Biler uten skilter fjernes fra fellesarealer raskest mulig. Fellesarealer er beregnet for registrerte kjøretøyer

Sak 4: Fra styret

Styret anbefaler at parabolantenner kan godkjennes ved særskilte forhold. Særskilte forhold kan være for eks. etnisk bakgrunn og livssyn. Det må søkes skriftlig og plasseres etter anvisning fra styret

Sak 5: Fra styret

Styret foreslår en økning av godtgjørelse for styreleder til kr. 15.000. Øvrige styremedlemmer opprettholdes på kr. 5.000 (hvorav 1500.- i telefongodtgjørelse)

Andelseiere i Kråkåsen Borettslag

Forslag til generalforsamling 2006

Borettslaget skal avholde ordinær Generalforsamling innen 30. juni 2006.
Dette i flg. Vedtektene § 9-2
Generalforsamlingen er tenkt avholdt i løpet av mars/april.

Saker som ønskes behandlet på Generalforsamlingen må leveres styret
Innen 15. februar 2006

Askim 12. januar 2006

Styret

*Automatisk fjerning av avskiltete kjøreføyer på felles parkeringsplass
Da dette hindrer framryk og fører til at andre med kjennetegn
må parkere på en slik måte at styret klager på dette*

Leveres/sendes styrets leder; Tor Arne Lorentzen, Gramkroken 49 innen 15.02.06

Innsendt av: *P Haraldskål*

Styrets innstilling: