

# Kråkåsen Borettslag

Generalforsamling  
21.03.2011 kl. 18.30

Rom skole,  
Paviljong B



Follo Boligbyggelag

# FOLLO BOLIGBYGGELAG

Adresse: Idrettsveien 7-9, P.b. 313 1401 Ski  
Telefonnr: 63 00 10 00  
E-post: [firmapost@follo-bbl.no](mailto:firmapost@follo-bbl.no)  
Hjemmeside: [www.follo-bbl.no](http://www.follo-bbl.no)

Follo Boligbyggelag har ca. 15.000 medlemmer og forvalter ca. 8000 boliger. Vi har kontorer i Ski og Askim. Organisasjonen er delt i en forvaltning og personkundeavdeling og en teknisk avdeling.

Follo Boligbyggelag er forretningsfører for ditt boligselskap. Hvilke oppgaver vi skal gjøre for boligselskapet er bestemt av forretningsførerkontrakten mellom Follo Boligbyggelag og boligselskapet.

**Forvaltning og personkundeavdelingens viktigste oppgaver:**

- Utføre løpende regnskapsførsel og utarbeidelse av forslag til årsregnskap, årsberetning og budsjett for styret
- Eierskifte og tilsyn med at medlemmenes forkjøpsrett ivaretas
- Innkreving av felleskostnader, kontroll med innbetalingene, purring og inkasso av restanser
- Bistå boligselskapets styre med råd og tilrettelegging av årsmøter og generalforsamlinger
- Delta på årsmøter og generalforsamlinger
- Utbetaling av styrehonorar og lønn til boligselskapet sine ansatte
- Sende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Oppfølging av vedtak på styremøter, årsmøter eller generalforsamlinger

**Teknisk avdelings viktigste oppgaver:**

- Bistand og prosjektledelse ved nybygg, vedlikehold og rehabiliteringsprosjekter
- Tilstandsvurderinger – tekniske befaringer
- Utarbeide vedlikeholdsplaner for boligselskaper
- Melde inn skader til boligselskapets forsikringsselskap

Ta kontakt med Follo Boligbyggelag hvis dere ønsker å benytte dere av våre tekniske tjenester.

## STYRETS VIKTIGSTE OPPGAVER

- Lede boligselskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøte eller generalforsamlingen.
- Utarbeide budsjetter og gjøre nødvendige reguleringer av felleskostnadene
- Sørgje for tilstrekkelig vedlikehold av bygningsmassen og uteområdene
- Godkjenne nye andelseiere og behandle søknader om utleie
- Håndheve boligselskapets husordensregler og behandle klagesaker
- Avholde styremøter ved behov. Styret skal føre protokoll over saker og vedtak
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Sørgje for at helse, miljø og sikkerhet forskriftene blir fulgt



## FULLMAKT

Navn: \_\_\_\_\_

gir herved: \_\_\_\_\_

fullmakt til å møte på generalforsamlingen / årsmøte 2011 med fulle stemmerettigheter.

Fullmaktsgiver underskrift: \_\_\_\_\_

# **INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING KRÅKÅSEN BORETTSLAG**

**Mandag 21.03 2011 kl. 18.30**

**Sted: Rom skole Paviljong B**

## **DAGSORDEN:**

- 1) KONSTITUERING**
  - a) Opptak av navnefortegnelser
  - b) Valg av møteleder
  - c) Valg av sekretær og to andelseiere til å underskrivere protokollen
  - d) Godkjenning av innkalling
  - e) Godkjennelse av dagsorden
  
- 2) STYRETS ÅRBERETNING 2010**
  
- 3) REGNSKAP 2010**
  - a) Årsregnskap
  - b) Revisors beretning
  
- 4) GODTGJØRELSE TIL STYRET**
  
- 5) INNKOMNE FORSLAG**
  - a) Forslag fra Bjørn Arild Haugen: Oppgradering ved postkassestativ
  - b) Forslag fra styret : Vask av fasader
  - c) Forslag fra styret : Bytte av regnskapsfører
  
- 6) VALG**

Styreleder for 2 år  
1 styremedlem for 2 år  
5 varamedlem for 1 år  
3 medlemmer valgkomite  
1 delegat(er) til Follo BBLs generalforsamling

Kråkåsen Borettslag 9.3.2011

Vedlegg: årsberetning 2010, regnskap 2010, innkomne forslag

# Året 2010

## Styrets årsberetning for virksomheten i Kråkåsen borettslag

Kråkåsen Borettslags virksomhet har som hovedformål gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom (borett). I tillegg organiserer og forvalter borettslaget andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes borett.

.Kråkåsen Borettslag ligger i Askim kommune.

Borettslagets styret har bestått av:

Leder: Anne Marit Holter

Styremedlemmer: Bjørnar Karlsen, Gro Hege Hølaas, André Teig, Hege Anett Nordahl (til 01.01.2011), Bjørn Arve Langdal (fra 01.01.2011)

Forretningsførsel: Follo Boligbyggelag

Revisjon: Revisjonscompagniet AS

### Møtevirksomhet:

Det har i perioden vært avholdt 11 møter. Det er behandlet ... saker. Herav 4 antall saker om godkjenning av leietakere.

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

Utbedring av kummer og asfaltering i fellesarealer, ferdigstilling av lekeplasser, søknader og henvendelser fra beboere, godkjenning av nye beboere, innkomne tilbud, innkomne regninger, klager, dugnad.

Det er 0 ansatte i selskapet. Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø ved tilfeldig innleid arbeidskraft. Lekeplasser er i henhold til forskrifter om lekeplassutstyr

Borettslagets styre består av 3 kvinner og 2 menn. Styrets leder er kvinne

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

**Andre forhold:** (Forhold som er viktige for bedømmelse av lagets virksomhet og stilling og som ikke fremgår av årsregnskapet)

### Saker under arbeid og planlegging:

Vask av fasader

Bytte av forretningsfører til Indre Østfold Boligbyggelag.

**Økonomi.**

Årsregnskapet er satt opp etter forutsetningen om fortsatt drift og det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet i framtiden. Med bakgrunn i regnskapsforskrift for borettslag er regnskapet for 2010 satt opp iht. til disse krav.

Styret mener at bygningsmassen er tilstrekkelig vedlikeholdt til å oppveie verdiføringelse og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

Det vises til resultatregnskapet for disponering av årsresultatet 2010.

08.03.....2011

Styret i Kråkåsen..... borettslag

Knut Arvid Folt  
styreleder

Gro Hage Håas  
styremedlem

[Signature]  
styremedlem

# Resultatregnskap

## 618 KRÅKÅSEN BORETTSLAG

	Note	31.12.2010	31.12.2009	Budsjett 2010	Budsjett 2011
<b>INNETEKTER</b>					
Innkrevde felleskostnader		1 719 312	1 719 312	1 719 312	1 805 280
Andre driftsinntekter		0	-3 434	0	0
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>9</b>	<b>1 719 312</b>	<b>1 715 878</b>	<b>1 719 312</b>	<b>1 805 280</b>
<b>KOSTNADER</b>					
Lønn, honorar, arb. avg. m.m	3	50 780	43 358	48 358	49 063
Revisjonshonorar	3	5 313	4 813	5 000	5 500
Forretningsførerhonorar		49 584	47 704	49 584	50 082
Andre tjenester		6 000	0	0	0
Kontingent boligbyggelag		9 000	9 000	9 000	9 000
Drift/Vedlikehold	4	219 609	99 919	100 000	100 000
Kabel-TV		84 601	79 995	83 500	85 000
Forsikringer		57 863	56 148	58 600	59 600
Kommunale avgifter		243 666	239 839	244 000	268 000
Andre driftskostnader		6 291	3 438	4 000	4 000
<b>SUM KOSTNADER</b>		<b>732 706</b>	<b>584 213</b>	<b>602 042</b>	<b>630 245</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>986 606</b>	<b>1 131 665</b>	<b>1 117 270</b>	<b>1 175 035</b>
<b>FINANSINNT. OG -KOST.</b>					
Renteinntekter		23 519	18 585	0	0
Rentekostnader		441 525	474 214	450 000	410 867
<b>RES. AV FINANSINNT. OG -KOST</b>		<b>-418 006</b>	<b>-455 629</b>	<b>-450 000</b>	<b>-410 867</b>
<b>RESULTAT OVF OPPTJ. EGENKAP.</b>		<b>568 599</b>	<b>676 036</b>	<b>667 270</b>	<b>764 168</b>
Fra dette går avdrag lån		710 400	650 600	708 000	887 400
Resultat etter lån		-141 801	25 436	-40 730	-123 232

**Balanse****618 KRÅKÅSEN BORETTSLAG**

Tekst	Note	31.12.2010	2009
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Varige driftsmidler			
Tomt		290 400	290 400
Bygninger		23 331 450	23 331 450
Finansielle anleggsmidler			
<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>5</b>	<b>23 621 850</b>	<b>23 621 850</b>
<b>OMLOPSMIDLER</b>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader	7, 8	65 266	73 060
Bankinnskudd, kontanter			
Innestående på konto		1 253 326	1 219 641
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 318 592</b>	<b>1 292 701</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>24 940 442</b>	<b>24 914 551</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Andelskapital		3 600	3 600
Opptjent egenkapital		6 422 286	6 422 286
Årets resultat		568 599	0
<b>Sum egenkapital</b>		<b>6 994 485</b>	<b>6 425 886</b>
<b>GJELD</b>			
Avsetning for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Langsiktig lån bank	6	8 874 000	9 584 400
Borettsinnskudd		8 831 850	8 831 850
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>17 705 850</b>	<b>18 416 250</b>
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskost.		99 254	24 374
Leverandørgjeld		137 407	36 326
Off. myndigheter og feriepenger		0	-26
Annen kortsiktig gjeld		3 446	11 741
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>240 107</b>	<b>72 416</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>17 945 957</b>	<b>18 488 666</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>24 940 442</b>	<b>24 914 551</b>
Pantstillelser		17 705 850	18 416 250



## Balanse

### 618 KRÅKÅSEN BORETTSLAG

Askim, 31.12.2010

Styret for 618 KRÅKÅSEN BORETTSLAG

Anne Marit Holter  
Styreleder

Gro Hege Holis  
Styremedlem

Bjornar Karlsen  
Styremedlem

Andre Teig  
Styremedlem

Hege Anett Nordahl  
Styremedlem

Follo BBL/Aut.Regnskapsfører

**Note 1**

**Regnskapsprinsipper**

Arsregnskapet er satt opp i samsvar med bestemmelsene i regnskapsloven, Lov om borettslag og God Regnskapsskikk, og under forutsetning av fortsatt drift. Regnskapslovens bestemmelser for små foretak er benyttet.

Omløpsmidler er vurdert til det laveste av virkelig verdi og anskaffelseskostnadene. Fordringer/kortsiktig gjeld er vurdert til pålydende. Når fordringene er usikre, avsettes det til forventet tap. Kommunale avgifter og strøm er bokført etter kontantprinsippet

**Note 2**

**Disponible midler**

SE EGET ARK

**Note 3**

**Lønn/honorarer**

	2010	2009
Styrehonorar	43 000	38 000
Arbeidsgiveravg.	6 063	5 358
Sosiale kostnader	1 717	0
Revisjonshonorar	5 313	4 813

Antall ansatte:

0

Lån til ledere

0

**Naturallytelser til Styret**

Fri Telefon

0

Bredbånd

0

Annet

0

0

0

0



Note 4

Vedlikehold og påkostninger

	2010	2009
<i>Vedlikehold</i>		
Vedlikehold bygninger	201 837	45 556
Vedlikehold VVS	0	12 717
Vedlikehold uteanlegg	2 694	957
Vedlikehold fellesanlegg	2 984	0
Vinterutgifter	12 094	15 819
Fast renhold	0	19 625
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>219 609</b>	<b>94 674</b>

*Påkostninger*

Alle påkostninger	0	0
<b>Sum påkostninger</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Note 5

Anleggsmidler

Anleggsmidlene er vurdert til laveste verdi, dvs bokført verdi pr. 31.12. foregående år, evt. skrevet ned/bort der hvor styret anser at eiendelen har lavere verdi.

	Grunneien-		Sum
	Bygninger	dom	
Anskaffelseskost 01.01.	23 331 450	290 400	23 621 850
Tilgang i løpet av regnskapsåret	0	0	0
Verdjustering v/ny regnskapsforfrit	0	0	0
Avgang i løpet av regnskapsåret	0	0	0
Akkumulerte årets av- og nedskrivninger	0	0	0
<b>Bokført verdi</b>	<b>23 331 450</b>	<b>290 400</b>	<b>23 621 850</b>

	Bokført 01.01.	Tilgang	Avskr 2010	Tap visalg 2010	Avgang 2010	Bokført 31.12.	Innkjøpt Ar
Annleggskartotek	23 331 450					23 331 450	
Bygninger	290 400					290 400	
<b>Totalt</b>	<b>23 621 850</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>23 621 850</b>	

**Note 6 Pantelån og annen langsiktig gjeld**

	1998	1991
Året for låneopptak		
Kreditors navn	Husbanken -0	Husbanken -8
Opprinnelig gjeld	5 900 000	14 790 000
Restlån pr. 01.01.	3 717 000	5 867 400
Årets betalte avdrag	175 778	533 400
Restlån pr. 31.12.	3 541 222	5 334 000
Restlån m/forfall mer enn 5 år fram i tid	1 770 000	2 666 000
Lånets løpelig	Nedbetalt i 2020	Nedbetalt i 2020
Rente og avdragsbetingelser	Fastrente 4,70% på 5 år på begge lånene	
Formålet med låneopptaket	Rehabilitering og vedlikehold	
Lånet er gitt med sikkerhet i:	Bygningsmasse Bygningsmasse	

<b>Note 7 Kortsiktig fordringer</b>	2010	2009
Skadeoppgjør	0	0

<b>Note 8 Restanser</b>	2010	2009
Restanser	65 266	73 060
Herav over 6 mnd.	15 767	0

<b>Note 9 Inntekter</b>	2010	2009
Innkrevde felleskosnader	1 719 312	1 719 312
Andre driftsinntekter	0	-3 434
Sum driftsinntekter	1 719 312	1 715 878

## Disponible midler

### 618 KRÅKÅSEN BORETTSLAG

#### NOTE 2

	Note	2010	2009
A. Disponible midler pr. 01.01		1 220 286	
<i>B. Endringer i disponible midler:</i>			
Årets resultat (Se resultatregnskap)		568 599	
Fradrag for gjennomført påkostning		0	
Fradrag for kjøpesum ved kjøp av anl.midler		0	
Fradrag for avdrag på langsiktige lån		710 400	
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		0	
<b>B. Årets endring i disponible midler</b>		<b>-141 801</b>	
<b>C. Disponible midler 31.12</b>		<b>1 078 485</b>	

#### Spesifikasjon av disponible midler

Kortsiktige fordringer	65 266	73 060	
Kontanter og Bank	1 253 326	1 219 641	
Omløpsmidler	1 318 592	1 292 701	
Kortsiktig gjeld	240 107	72 416	
<b>Disponible midler</b>	<b>1 078 485</b>	<b>1 220 286</b>	

Styret/Generalforsamling

a) **Forslag om stenlegging av plass foran postkasse stativ, øvre tun.**

Det er nå gjort oppgraderinger av asfalt etc. på området i kråkåsen, men plassen foran postkassene er det fortsatt kun grus. Det virker uferdig og bør utbedres med belegningstein slik det er på nedre tun.

Bjørn-Arild Haugen  
Gramkroken 41

Styrets innstilling

Sak a) Bjørn Arild Haugen.

Styret foreslår å avvente dette til en eventuell reasfaltering av området



Styrets innstilling

Sak b) Styret

Styret foreslår vask av alle fasader for å bevare beis . Etter anbefaling fra leverandør.

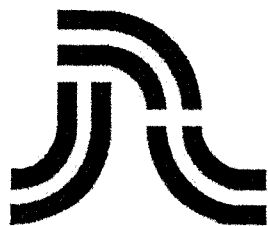
## Styrets innstilling

### Sak c) Styret

Styret foreslår å se på bytte av forretningsfører til Indre Østfold boligbyggelag. Det har vært en del misnøye med nåværende forretningsfører.

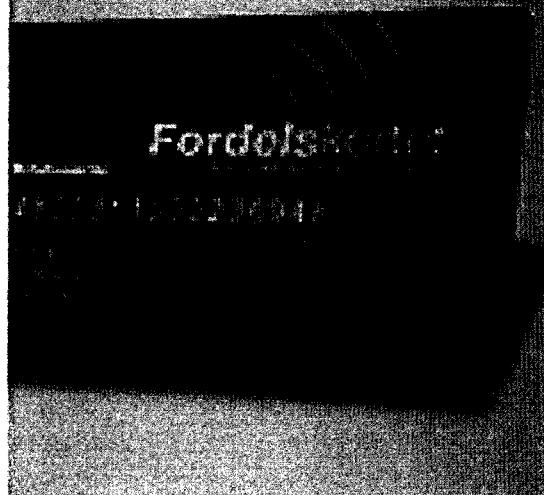
Indre Østfold boligbyggelag tilbyr samme pris som i dag, samme type avtaler som i dag, og det er et mindre selskap med bedre oversikt over sine medlemmer.

NOTATER:



**Follo** Boligbyggelag

# AKTIVER KORTET DITT



[www.follo-bbl.no](http://www.follo-bbl.no)

Ta kontakt med oss, så kan vi fortelle deg mer.

Marianne Merlid tlf. 63 00 10 27

Linda Selfjord Vural tlf. 63 00 10 92



**Follo** Boligbyggelag