



**INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING I
JÆRNES TERRASSE BORETTSLAG
TORSDAG 27. APRIL 2017 KL. 19:00
PÅ GRENDEHUSET**

1. Dagsorden

1.	Dagsorden	1
2.	Konstituering.....	2
3.	Årsberetning for Jærnes terrasse borettslag periode 2016-2017	2
3.1.	Styret	2
3.2.	Grendehuset.....	4
3.3.	Kjøp og salg av andeler	4
3.4.	Vedlikehold	4
3.5.	Miljøansvarlig	4
3.6.	Garasjene.....	5
4.	Regnskap 2016.....	5
5.	Budsjett 2017	5
6.	Revisors beretning	5
7.	Søknader fra beboere	5
7.1.	Jærnesheia 69A – klage vedr informasjon om vedlikehold.....	6
8.	Forslag fra styret til oppgradering av uteområdet ved grendehuset.....	7
9.	Valgkomitéen.....	7
10.	Styrehonorar.....	7
11.	Valg av styre for perioden 2017/2018	8
	Vedlegg.....	9

Det gjøres oppmerksom på at dagsorden vil bli fulgt, og at saker som ikke er nevnt i innkallingen ikke vil bli diskutert.

Det vil bli mulighet til å stille spørsmål til styret etter at generalforsamlingen er hevet.

Det vil bli enkel servering under generalforsamlingen

Styret
Jærnes terrasse borettslag

2. Konstituering

Første punkt for generalforsamlingen er å velge ordstyrer, referent og tellekorps. Det velges også 2 (to) andelseiere til å signere den ferdige protokollen etter generalforsamlingen.

3. Årsberetning for Jærnes terrasse borettslag for 2016-2017

3.1. Styret

Styret har i ovennevnte periode bestått av:

Leder

Roger Engesland	Jærnesheia 41	950 63 293
-----------------	---------------	------------

Nestleder

Vidar Lynnæs	Jærnesheia 36A	408 53 982
--------------	----------------	------------

Sekretær

Stian Veggeland	Jærnesheia 69C	971 73 634
-----------------	----------------	------------

Miljøansvarlig

Tommy Hansen	Jærnesheia 46A	996 02 190
--------------	----------------	------------

Grendehusansvarlig

Svein Reinton	Jærnesheia 49	976 56 679
---------------	---------------	------------

Webansvarlig

Thomas Haarr	Jærnesheia 71C	950 00 679
--------------	----------------	------------

Styremedlem

Are Garshol	Buhusheia 18C	905 65 555
-------------	---------------	------------

Varamedlemmer

Rosa Venegas Oyarzun	Jærnesheia 71A	944 89 507
----------------------	----------------	------------

Anne-Britt Tønnessen	Jærnesheia 67A	922 41 266
----------------------	----------------	------------

Edle Haug	Buhusheia 4A	908 50 264
-----------	--------------	------------

Valgkomité

Kirsten Nystad	Buhusheia 4B	481 45 115
----------------	--------------	------------

Anne Marie Monge	Buhusheia 12A	909 30 415
------------------	---------------	------------

Oddbjørn Håverstad	Jærnesheia 54C	919 91 559
--------------------	----------------	------------

Jærnes terrasse Borettslag ligger i Kristiansand Kommune. Borettslaget består av 204 boenheter fordelt på eneboliger og rekkehus. Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til bolig i lagets eiendom, samt virksomhet som står i forbindelse med dette.

Borettslagets styre har i perioden bestått av 0 (null) kvinner og 7 (syv) menn. Borettslaget har 13 (tretten) tillitsvalgte inkludert vararepresentanter og valgkomité. Av disse er det 5 (fem) kvinner og 8 (åtte) menn. Styrets leder er en mann, mens valgkomiteen ledes av en kvinne.

Det har vært avholdt elleve ordinære styremøter i perioden, i tillegg har styret vært på en rekke befaringer.

Styret har behandlet saker fremmet av andelseierne og prøvd å løse disse etter beste evne og i samråd med gjeldende lover og vedtekter. I tillegg har styret behandlet saker fremmet av styrets medlemmer. Styret har utover dette hatt jevnlig kontakt via telefon, tekstmeldinger og e-post utenom ordinære møter. Styret har også vært i dialog med Sørlandet boligbyggelag i forbindelse med ordinær forretningsførsel, Kristiansand kommune i forbindelse med byggesøknader samt Gjensidige forsikring i forbindelse med skader.

Hovedfokus for styret i perioden har vært å behandle henvendelsene fra andelshaverne, samt å jobbe for å holde kostnadene nede. Styret har i denne forbindelse inngått ny forsikringsavtale for borettslaget, med Tryg Forsikring, og gjennom dette oppnådd en betydelig reduksjon i årspremie.

Det er ellers et beklagelig faktum at det forekommer en del feilparkering i borettslaget, som i mange tilfeller er til hinder for at andre kan passere. Problemet ser ut til å være størst på Buhusheia, og styret er i dialog med parkeringselskapet for å se på mulighetene for enda hyppigere kontrollrunder.

Styret har også jobbet med utformingen av ny logo for borettslaget, og kom til slutt fram til et resultat vi var meget godt fornøyd med, som vi mener visualiserer noe av det positive fellesskapet et borettslag representerer.

Borettslagets hjemmeside jtb.no har blitt svært bra, og inneholder mye nyttig informasjon for andelseierne. Blant annet finner man en rekke dokumentmaler her, som for eksempel søknadsskjemaer og skademeldingsskjemaer.

Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvise oversikt over borettslagets drift i 2016 og over borettslagets finansielle stilling ved årsskiftet.

3.2. Grendehuset

Ordningen med å ha egen grendehusansvarlig har fungert bra. Bookingsiden på jtb.no for grendehuset fungerer også fint. Her kan man gå inn og se når det er ledig, og booke det umiddelbart. Grendehuset har blitt leid ut totalt 59 ganger siste styreår. Lokalet er godt utstyrt, og velegnet til både barnebursdager og andre arrangementer.

Det er i siste styreperiode blitt skiftet låser, satt inn en ny dør, utbedret div. elektrisk, satt inn ny sofa og mikrobølgeovn, i tillegg til at gulvet har blitt bonet. All utleieinfo finnes på <http://jtb.no/grendehuset/>.

3.3. Kjøp og salg av andeler

Det har i perioden vært omsatt 15 andeler i borettslaget

Disse er fordelt på:

Buhusheia:	5 andeler
Jærnesheia	10 andeler

Prisspekteret for boligene er stort, laveste oppnådde salgspris for perioden var kr 1 551 000,-, mens høyeste oppnådde salgspris var kr 2 190 000,-.

Gjennomsnittspris har vært kr 1 821 000.

3.4. Vedlikehold

Det har også i inneværende periode vært utført betydelige reparasjons og vedlikeholdsoppdrag i borettslaget, hvorav mye har blitt avdekket i forbindelse med at hele borettslaget er blitt malt. En del fuktproblemer har blitt oppdaget og utbedret.

Det er særs viktig at beboere som oppdager lekkasjer/skader ved sin andel, rapporterer dette snarest mulig til styret. Dersom en vannlekkasje/skade ikke meldes fra om, og dette medfører følgeskader på boligen, så vil kostnadene utover reparasjon av skaden bli belastet beboer.

Borettslaget har også blitt malt i sin helhet, og styret er svært fornøyd med resultatet av dette. Det betyr mye både for eksisterende og potensielt nye andelseiere at borettslaget fremstår fint og velholdt. Flere andelseiere valgte å benytte anledningen til å skifte farge på boligen, og det er etter styrets oppfatning blitt en god balanse i fargevalget i de forskjellige områdene i borettslaget. De som har fått skiftet kledning og således ikke har fått malt, vil bli tilskrevet når de kan komme og hente grunning/maling hos miljøansvarlig.

Ettersom boligmassen i borettslaget begynner å bli gammel vil det nok også neste år være nødvendig med en del vedlikeholdsarbeid.

3.5. Miljøansvarlig

Miljøansvarlig har i perioden hovedsakelig tatt hånd om følgende oppgaver.

- Utdeling av maling og vaskemidler
- Befart fellesområder/lekeplasser
- Arrangert dugnader (1 om våren og 1 om høsten)
- Organisert og administrert ungdom som hadde sommerjobb med maleoppdrag i borettslaget i 2016
- administrert klipping av gress på fellesområder
- Fjerning av trær på utsatte steder
- Oppmerking av parkeringsplasser
- Utarbeidelse av plan for oppgradering av utearealet ved grendehuset

Miljøansvarlig oppfordrer beboere som ønsker å forskjønne sitt nærområde til å søke styret ved miljøansvarlig om tilskudd. Miljøansvarlig vil også i kommende periode være ansvarlig for utdeling av maling til beboere ved behov. Det planlegges som alltid en vårdugnad før 17.mai. Mer info kommer i eget skriv når det nærmer seg.

Dugnadspengene som ble innført i fjor hadde merkbar positiv effekt på oppmøtet, noe styret synes er svært gledelig.

3.6. Garasjene

Garasjene i borettslaget er privateide. Styret har blitt gitt oppgaven å administrere et eget vedlikeholdsfond som skal dekke forsikring, vedlikehold og reparasjon av bygningsmassen. Tilsvarende som for boenhetene er det garasjeieiers ansvar å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av garasjene, herunder vask og maling av porter og vegger. Det bemerkes at beboere som har endegarasje også har ansvar for kortveggen. Garasjene skal males i inneværende år, ytterligere informasjon om dette vil komme i nyhetsskriv etter hvert.

4. Regnskap 2016

Styret viser til regnskapet i vedlegget.

5. Budsjett 2017

Styret viser til budsjettforslaget i vedlegget.

6. Revisors beretning

Styret viser til revisors beretning i vedlegget.

7. Søknader fra beboere

Det foreligger kun en sak til generalforsamlingen fra beboere. Denne omhandler det som etter beboers oppfatning har vært et mangelfullt informasjonsnivå vedr. utskifting av kledning.

7.1. Jærnesheia 69A – klage på mangelfull informasjon vedr. vedlikehold

Kristiansand 31. mars 2017

Sak til generalforsamling - utskiftning av kledning

Jeg synes informasjonen fra styret til andelseierne har vært svært mangelfull om prosjektet med utskiftning av kledning. Mange oppdaget jo ifbm maling at de hadde råtne bord som ikke var noen vits å male på. Så ble det befarings og jeg fikk vite at de skulle skifte ut de bordene som var råtne. Så går det lang tid uten informasjon. Hva jeg kan se har det ikke vært noen nyhetsbrev som har inneholdt noen informasjon om fremdrift. Så dukker det opp en skriftlig melding fra snekkerne i oktober 2016 om at de skal begynne i februar 2017. Underveis har jeg snakket med snekkeren direkte på telefon og bl.a. fått vite at hele kledningen skal skiftes ut. OG at styret har bestemt at det skal være liggende kledning istedenfor stående(!) OG at vinduene dermed må flyttes utover(!). Jeg ber snekkeren om at jeg gjerne vil bli varslet om når det har tenkt å begynne med disse omfattende arbeiderne. Så dukker de opp torsdag 30/3-17 uten forvarsling kl. 07.00 og begynner å rive ned mitt vindfang. De påstår at de har ringt meg men det har de ikke gjort. Jeg har også fått vite av snekker at de bare skal ta fremsiden (sørøstveggen) i denne omgang. Han sier at han ikke vet når resten av veggene blir tatt, men henviser til styret.

Mitt spørsmål til generalforsamlingen er hvorfor ikke borettslaget har gått ut med felles info om disse vesentlige forholdene dvs at all kledningen skal skiftes ut, at kledningen skal bli liggende og at vinduene skal flyttes ut? Og informasjon om fremdrift. ELLER i det minste informere andelseierne om hvem som er ansvarlig kontaktperson i prosjektet. Og også med hensyn til maling, hva vi skal forholde oss til her. Når kan vi påregne at all kledningen blir skiftet ut? Skal husene ha en vegg med liggende kledning og resten stående? Det kan vel ikke være meningen, eller?

Med vennlig hilsen



Kjersti C. Petersson

Jærnesheia 69A

Tel: 99474315, epost: kjerstimusisk@gmail.com

8. Forslag fra styret til oppgradering av uteområdet ved grendehuset

Området rundt grendehuset er nedslitt og har ikke vært skikkelig vedlikeholdt på mange år. For at det skal bli mer attraktivt å bruke for beboere generelt, og småbarnsfamilier spesielt, foreslår styret en oppgradering av dette området. Planen er å etablere en ny lekeplass samt å legge asfalt foran grendehuset. Miljøansvarlig har utarbeidet et forslag til dette som vil bli presentert på generalforsamlingen. Styret ber generalforsamlingen om mandat til å gjennomføre tiltaket med en kostnadsramme på kr. 1.000.000. Styret vil aktivt søke tilskudd hos ulike fond etc. for å holde kostnaden for borettslaget så lav som mulig.

9. Valgkomitéen

Valgkomitéen

Vi har i perioden hatt 4 møter, i tillegg til at vi har snakket sammen på telefonen.

Vi har hatt ett møte med hver enkelt i styret.

Vi har hatt ute lapp over ønsker til styret. Ingen meldte seg.

Vi er veldig fornøyd med styret og går for samme styre i år igjen.

Ingen vits i å bytte ut noe som fungerer er vår mening.

Med hilsen valgkomiteen.

10. Styrehonorar

Valgkomitéens forslag til honorar til styret og valgkomiteen 2017-2018

Styreleder	66 000
Styremedlem (15 000 pr. medlem)	90 000

Ekstra utbetalinger til medlemmer med spesifikke verv


Nestleder	23 000
Sekretær	31 000
Miljøansvarlig	22 000
Webansvarlig	10 000
Grendehusansvarlig	10 000

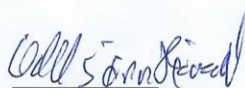
Sum styrehonorar 252 000

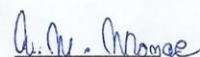
Valgkomitéen

Leder	4 500
Medlem	4 000
Medlem	4 000
Sum	12 500

Mvh valgkomitéen


Kirsten Nystad


Oddbjørn Håverstad


Anne Marie Monge

11. Valg av styre for perioden 2017/2018

Valgkomitéens innstilling til styre og valgkomité 2017-2018

Styreleder

Roger Engesland	Jærnesheia 41	95063293	(på valg)
-----------------	---------------	----------	-----------

Styremedlemmer

Are Garshol	Buhusheia 18C	90565555	(på valg)
Vidar Lynnæs	Jærnesheia 36A	40853982	(1 år igjen)
Tommy Hansen	Jærnesheia 46A	99602190	(1 år igjen)
Stian Veggeland	Jærnesheia 69C	97173634	(på valg)
Thomas Haarr	Jærnesheia 71C	95000679	(på valg)
Svein Reinton	Jærnesheia 49	97656679	(1 år igjen)

Varamedlemmer

Rosa Venegas Oyarzun	Jærnesheia 71A	94489507	(1 år)
Edle Haug	Buhusheia 4A	90850264	(1 år)
Wenche Monge	Jærnesheia 47	90824984	(1 år)

Valgkomité

Kirsten Nystad	Buhusheia 4B	96501571
Anne Marie Monge	Buhusheia 12A	90930415
Oddbjørn Håverstad	Jærnesheia 54C	91991559

Styret ved Jærnes terrasse Borettslag 2016-2017

Roger Engesland (95063293)

Styreleder

Vidar Lynnæs (40853982)

Nestleder

Tommy Hansen (99602190)

Miljøansvarlig

Are Garshol (90565555)

Styremedlem

Svein Reinton (97656679)

Grendehusansvarlig

Stian Veggeland (97173634)

Sekretær

Thomas Haarr (95000679)

Webansvarlig

Vedlegg

Årsregnskap 2016 med budsjettforslag 2017
Revisors beretning
Fullmakt til generalforsamlingen

Jærnes Terrasse

Borettslag



ÅRSREGNSKAP

2016

Utarbeidet av Sørlandet Boligbyggelag

Styrets årsberetning for Jærnes Terrasse Borettslag 2016

Jærnes Terrasse Borettslag ligger i Kristiansand kommune. Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til bolig i lagets eiendom, samt virksomhet som står i forbindelse med dette.

Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning.

Borettslaget har deltidsansatte. Arbeidsmiljøet vurderes som bra. Det er ikke satt i gang spesielle tiltak som har betydning for arbeidsmiljøet.

Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte og ved ansettelser. Det er ikke iverksatt spesielle likestillingsfremmende tiltak i borettslaget.

Borettslagets drift medfører ikke betydelig påvirkning av det ytre miljø. Det er ikke iverksatt spesielle tiltak som har betydning for forurensing eller annen påvirkning av det ytre miljø.

Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvise oversikt over borettslagets drift i 2016 og om borettslagets stilling ved årsskifte.


Borettslaget har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2016.

Kristiansand, den 6.4.2017.....


Roger Engesland
Styrets leder

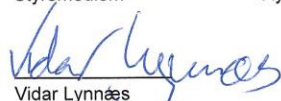

Thomas Haarr
Styremedlem


Svein Reinton
Styremedlem


Are Garshol
Styremedlem


Tommy Hansen
Styremedlem


Stian Veggeland
Styremedlem


Vidar Lynnes
Styremedlem

67 BORETTSLAGET JÆRNES TERRASSE

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		4 443 216	4 312 668	4 443 216	4 719 840
Inndekning av renter		621 120	674 208	601 815	573 000
Inndekning av ord. avdrag		733 434	731 088	733 000	733 000
Innbetalt kabel TV		817 632	765 612	817 632	541 008
Leieinntekt garasjer		195 150	194 400	194 400	227 700
Leieinntekt lokaler		10 200	10 200	10 200	10 200
Andre leieinntekter		22 000	15 625	0	15 000
Vedlikeholdsfond		2 545 236	2 471 700	2 545 236	2 545 236
Innbetalte dagnadspenger		30 850	0	0	61 200
Andre driftsinntekter	1	77 285	48 960	48 960	48 960
Sum inntekter		9 496 123	9 224 461	9 394 459	9 475 144
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	3	14 813	14 313	14 700	15 300
Styreonorar	4	264 500	194 500	194 500	264 500
Forretningsførerhonorar		272 723	269 588	276 300	275 000
Rådgivningstjenester		0	15 057	0	0
Kontingent boligbyggelag		46 980	46 800	48 200	47 000
Vakthold		0	15 000	0	0
Lønn	5	58 254	84 522	0	0
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	5	45 508	40 188	28 000	37 295
Vedlikehold	6	4 166 890	2 237 727	3 256 012	3 426 741
Kabel-tv		529 118	783 143	817 632	541 008
Forsikring		707 933	779 181	803 000	853 000
Kommunale avgifter		2 202 255	2 094 860	2 235 000	2 320 000
Festeavgifter		250 000	250 000	250 000	250 000
Strøm		39 346	36 571	30 000	38 000
Renhold, fellesareal		20 520	18 240	28 200	30 000
Verktøy, driftsmateriell, inventar		51 630	4 092	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		16 917	7 173	0	0
Telefon og porto		2 071	10 438	4 600	1 000
Drift maskiner		1 030	149	0	0
Andre driftsutgifter	7	61 184	90 899	73 500	70 300
Avskrivninger	8	80 609	78 640	0	0
Sum driftskostnader		8 832 280	7 071 081	8 059 644	8 169 144
Driftsresultat		663 843	2 153 380	1 334 815	1 306 000
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		38 715	39 134	0	0
Rentekostnad		636 543	635 802	601 815	573 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-597 828	-596 668	-601 815	-573 000
Årsresultat	2, 12	66 015	1 556 712	733 000	733 000
Disponering av resultat					
Overføring til opptjent egenkapital		- 66 015	-1 556 712	733 000	733 000
Sum disponering av resultat		- 66 015	-1 556 712	733 000	733 000

BORETTSLAGET JÆRNES TERRASSE


67 BORETTSLAGET JÆRNES TERRASSE

	Note	Beholdning pr.31.12.16	Beholdning pr.01.01.2016
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 13	41 375 000	41 375 000
Garasjer	8, 13	1 228 217	1 228 217
Andre fellesanlegg	8, 13	177 547	256 187
Andre driftsmidler	8	76 781	0
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	9	516 819	559 235
Sum anleggsmidler		43 374 365	43 418 639
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		129 011	93 285
Til gode av forretningsfører		177	0
Andre fordringer	10	987 462	1 022 010
Bankinnskudd og kontanter			
Innstående på driftskonto		3 623 587	3 381 522
Sum omløpsmidler	2	4 740 237	4 496 818
SUM EIENDELER		48 114 602	47 915 457

67 BORETTSLAGET JÆRNES TERRASSE

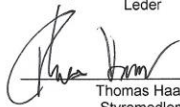
	Note	Beholdning pr.31.12.16	Beholdning pr.01.01.2016
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		20 400	20 400
Annen egenkapital		23 465 297	23 465 297
Årets resultat		66 015	0
Sum egenkapital	12	23 551 713	23 485 697
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	11, 13	7 879 750	8 612 750
Borettsinnskudd	11, 13	14 905 900	14 905 900
Sum langsiktig gjeld		22 785 650	23 518 650
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		52 814	68 403
Gjeld til forretningsfører		0	250
Leverandørgjeld		1 717 303	821 360
Skyldig off. myndigheter		880	5 758
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		6 242	9 110
Annen kortsiktig gjeld		0	6 230
Sum kortsiktig gjeld	2	1 777 239	911 109
Sum gjeld		24 562 889	24 429 759
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		48 114 602	47 915 457

Sted: Kaistrua dato: 6.4.2017


Roger Engesland
Leder



Svein Reinton
Styremedlem


Are Garshol
Styremedlem


Thomas Haarr
Styremedlem


Stian Veggeland
Styremedlem


Tommy Hansen
Styremedlem


Vidar Lønnæs
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap. I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsberetning av borettslag av 30. juni 2005" krav om tilleggsinformasjon i forhold til kravene i regnskapsloven.

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 forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er til stede. Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av rentendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt
Tomten er oppført med anskaffelsesverdi i de tilfeller der tomteprisen er kjent.

Eiendommer
Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Note 1 - Andre driftsinntekter

Andre inntekter består av Miljøinntekter kr.48.960, Salg tilhenger kr.6.000, Tilhengerleie kr.2.950 samt innbet.fra beboer kr.19.375,-

Note 2 - Disponible midler

	2016	2015
A. Disponible midler IB	3 585 709	2 519 659
Årets resultat	66 015	1 556 712
Tilbakeføring avskrivninger	80 609	78 640
Kjøp / salg anleggsmidler	-78 750	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-733 000	-672 000
Endringer i andre langsiktige poster	42 416	102 697
B. Årets endringer i disponible midler	-622 710	1 066 049
C. Disponible midler UB	2 962 998	3 585 709
Omløpsmidler	4 740 237	4 496 818
- Kortsiktig gjeld	1 777 239	911 109
Disponible midler 31.12	2 962 998	3 585 709

Noter 2016**Note 3 - Revisjonshonorar**

	2016	2015
6700 REVISJON	14 813	14 313
Sum	14 813	14 313

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon. Beløp er inkl. mva.

Note 4 - Styrehonorar

	2016	2015
5330 STYREHONORAR	264 500	194 500
Sum	264 500	194 500

Note 5 - Personalkostnader

	2016	2015
5100 LØNN	52 013	75 413
5150 OPPTJENTE FERIEPENGER	6 242	9 110
5210 TELEFON TREKKPLIKTIG	0	6 000
5292 Motkonto telefon trekkpl.	0	-6 000
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	44 628	38 904
5405 ARB.G.AVG.OPPARB.FERIEPENGER	880	1 285
Sum	103 762	124 711

Borettslaget har gjennom året hatt en bemanning som tilsvarer mindre enn ett årsverk.

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

Utbetalt lønn i 2016 til styremedlemmer ut over styrehonorar: kr.0,-

Noter 2016

Note 6 - Vedlikehold

	2016	2015
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	521	7 778
6601 VEDLIKEHOLD GARASJE	255 767	236 463
6602 VEDLIKEHOLD DIVERSE	19 375	0
6603 VEDLIKEHOLD VVS	0	20 663
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	23 807	5 388
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	99 533	95 404
6613 VEDL. GRENDE-/ALLHUS/FELLESROM	38 290	22 001
6614 EGENANDEL SKADER	6 000	0
6625 MILJØTILTAK	17 648	97 478
6626 SKADEDYRKONTROLL	19 290	10 000
6630 BRØYTING	225 813	0
6631 SKADER EKSKL. EGENANDEL FORSIKRING	75 683	0
6640 PER.VEDLIKEHOLD BYGG	2 956 894	1 556 062
6644 PER.VEDLIKEHOLD ELEKTRO	0	86 518
6645 PER.VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	197 894	0
6646 PER.VEDLIKEHOLD VINDUER/DØRER	220 475	99 973
6690 DUGNADSUTBETALINGER	9 900	0
Sum	4 166 890	2 237 727

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

Note 7 - Andre driftsutgifter

	2016	2015
6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV.	0	1 509
7440 KONTINGENT NBBL	13 464	13 464
7710 KOSTNADER VEDR.STYRET	20 681	33 576
7720 GENERALFORSAMLING	8 522	13 664
7770 BANKOMKOSTNINGER	10 563	10 176
7790 ANDRE KOSTNADER	7 954	18 509
Sum	61 184	90 899

Noter 2016

Note 8 - Eiendeler

	Bygninger	Garasjeanlegg	Kabel-TV anlegg	Flerbruksbane	STILLAS M/HENGER
Anskaffelseskost pr.01.01 :	41 375 000	1 228 217	500 000	286 400	0
Årets tilgang :	0	0	0	0	78 750
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	41 375 000	1 228 217	500 000	286 400	78 750
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	391 666	217 186	1 969
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført 31.12:	41 375 000	1 228 217	108 334	69 214	76 781
Årets avskrivninger :	0	0	50 000	28 640	1 969
Anskaffelsesår :	1976	1976	2009	2009	2016
Antall levetid i år :			10	10	10

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jmf note vedlikehold.

Note 9 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er fordelt på to separate bankkonti og er avsetninger til fremtidige garasjeutgifter samt kostnader ifbm.miljø.

Note 10 - Andre fordringer

Andre fordringer består av periodiserte 2017-fakturaer + gebyrer kr.16.927,-

Noter 2016

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea
Lånenummer:	8096
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2005
Rentesats:	7,53 %
Betingelser:	NIBOR/renteswap gir fast rente 5,73% til 03.09.2017. Pluss margin, pt 1,80% = 7,53%
Beregnet innfridd:	25.09.2027
Opprinnelig lånebeløp:	14 660 000
Lånesaldo 01.01:	8 612 750
Avdrag i perioden:	733 000
Lånesaldo 31.12:	7 879 750

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 8096	4	47 639	190 556
	15	41 277	619 155
	106	40 027	4 242 862
	61	38 153	2 327 333
	1	35 729	35 729
	17	27 303	464 151

I tillegg til bankgjeld, er borettsinnskuddene sikret med pant i borettslagets eiendom.

Note 12 - Egenkapital

	2016	2015
Innskutt kapital	20 400	20 400
Annen egenkapital 01.01	23 465 297	21 908 585
Årets resultat	66 015	1 556 712
Sum egenkapital 31.12	23 551 713	23 485 697

Note 13 - Pantstillelser

	2016	2015
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	22 785 650	23 518 650
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	42 672 430	42 701 070

067 JÆRNES TERRASSE BRL.

MILJØINNTekt 1393

DATO	BILAGSNR.	TEKST	D	K
		Inngående balanse	44 124,53	
03.06.16	6710034	Norsk Gjenvinning Fakt.92382877, ovf.til 1920		9 736,50
28.06.16	6710038	Miljø-inntekt 1.halvår ovf.fra 1920	24 480,00	
20.07.16	6710044	Andel Felleskjøpet Fakt.CB468429, ovf.til 1920		2 337,00
23.11.16	6710070	Felleskjøpet Fakt.CB514655, ovf.til 1920		5 574,05
23.12.16	6710085	Miljø-inntekt 2.halvår ovf.fra 1920	24 480,00	
31.12.16	6710088	Renteinntekter 2016	218,68	
			93 303,21	17 647,55
Miljøkonto, disp.pr.31/12 2016			75 655,66	

MILJØKOSTNAD 6625

DATO	BILAGSNR.	TEKST	D	K
16.05.16	6730078	Norsk Gjenvinning AS, Faktura : 92382877	9 736,50	
30.06.16	6730127	Felleskjøpet, Faktura : CB468429	2 337,00	
31.10.16	6730177	Felleskjøpet, Faktura : CB514655, dugnad	5 574,05	
			17 647,55	0,00
Sum miljøkostnad 2016			17 647,55	

GARASJEINNTekt 1396

DATO	BILAGSNR.	TEKST	D	K
		Inngående balanse	515 110,39	
07.01.16	6710003	Andel Garasjeforsikring* 2016, ovf.til 1920		15 639,00
30.03.16	6710020	Kaspar Strømme Fakt.610245, ovf.til 1920		9 713,00
30.03.16	6710020	Kaspar Strømme Fakt.610250, ovf.til 1920		11 375,00
28.06.16	6710039	Garasje-inntekt 1.halvår ovf.fra 1920	97 650,00	
20.07.16	6710043	Andel Felleskjøpet Fakt.CB468429, ovf.til 1920		1 133,00
18.08.16	6710050	Andel Felleskjøpet Fakt.CB480398, ovf.til 1920		2 433,00
29.11.16	6710071	VEF, Fakt.31085, ovf.til 1920		147 450,00
23.12.16	6710084	Garasje-inntekt 2.halvår ovf fra 1920	97 500,00	
31.12.16	6710092	VEF, Fakt.31196 av 12/12-16 ovf.1920 den 18/1-17		74 662,50
31.12.16	6710098	Kr.sand Komm, F.765050026 av 9/9 ovf.1920 d.7/3-17		9 000,00
31.12.16	6710089	Renteinntekter 2016	2 308,70	
			712 569,09	271 405,50
Garasjekonto, disp.pr.31/12 2016			441 163,59	

GARASJEKOSTNAD 6601

DATO	BILAGSNR.	TEKST	D	K
16.03.16	6730025	Kaspar Strømme AS, Faktura : 610245	9 713,00	
16.03.16	6730024	Kaspar Strømme AS, Faktura : 610250	11 375,00	
30.06.16	6730127	Felleskjøpet, Faktura : CB468429	1 133,00	
31.07.16	6730133	Felleskjøpet, Faktura : CB480398	2 433,00	
09.09.16	6710097	Kr.s.Komm, F.765050026, saksbehandl.Gar.JH.50 d+e	9 000,00	
09.11.16	6730182	VEF Entrepr, F.31085, Gar.JH 50 d+e akonto	147 450,00	
12.12.16	6730200	VEF Entrepr, F.31196, Gar.JH 50 d+e slutt faktura	74 662,50	
			255 766,50	0,00
Sum garasjekostnad 2016			255 766,50	

*Garasjeforsikring er ført på konto 7500 sammen med forsikring bygninger.



Til Generalforsamlingen i Jærnes Terrasse Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert borettslaget Jærnes Terrasse Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 66 015. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2016, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen og budsjettallene, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig

PricewaterhouseCoopers AS, Gravane 26, Postboks 447, NO-4664 Kristiansand
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapførerselskap

for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

(2)



Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Kristiansand, 7. april 2017
PricewaterhouseCoopers AS

Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor

FULLMAKT

NAVN: _____

Overnevnte har fullmakt etter Lov om burettslag § 7-3 punkt 1, til å stemme for meg på generalforsamlingen i Jærnes terrasse borettslag den 27. april 2017

NAVN: _____

ADRESSE: _____

ANDELSEIER AV LEIL.NR. _____

SIGNATUR: _____

Leveres ved inngangen
