

VEDLEGG 1

Revisors beretning



KPMG AS
Postboks 4 Nygårdstangen
St. Jakobs plass 9
N-5838 Bergen

Telephone +47 04063
Fax +47 55 32 71 20
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Ospeli Borettslag

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Ospeli Borettslag som viser et overskudd på kr 144 173. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2011 og resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets og forretningsførerers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret og forretningsfører finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav, og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for borettslagets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige, og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Ospeli Borettslag per 31. desember 2011 og av resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret, som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Offices in

Oslo	Hammer	Sandefjord
Alta	Haugesund	Sandnessjøen
Arendal	Kristiansand	Stavanger
Bergen	Larvik	Stord
Bodo	Mo i Rana	Tromsø
Elverum	Molde	Trondheim
Finnsnes	Narvik	Tønsberg

KPMG AS, a Norwegian member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity

Uttalelse om øvrige forhold

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.

Bergen, 11. april 2012

KPMG AS



Tom Rasmussen

Statsautorisert revisor

VEDLEGG 2

Regnskap for 2011

Årsregnskap 2011

0275 Ospeli Borettslag

Resultat

	Note	Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
Driftsinntekter:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 397 616	2 343 843	2 359 000	2 433 000
Sum driftsinntekter		2 397 616	2 343 843	2 359 000	2 433 000
Driftskostnader:					
Dugnadsutgifter	3	16 425	23 550	20 000	20 000
Styrehonorar	4	132 000	139 000	128 000	130 000
Arbeidsgiveravgift		19 215	20 551	18 000	18 000
Forretningsførerhonorar	5	73 118	71 377	72 000	74 000
Kontingenter		20 700	17 700	18 000	18 000
Revisjonshonorar	6	7 250	7 000	7 000	8 000
Elektrisk strøm		56 769	45 325	40 000	42 000
Kommunale avgifter/eiendomsskatt	7	502 211	473 890	510 000	536 000
Forsikringer		125 665	123 654	127 000	130 000
Sikringsfond		3 539	3 518	4 000	4 000
Drift garasjer	13	185 378	5 933	100 000	60 000
Drift	8	578 847	624 887	587 000	667 000
Vedlikehold	9	381 635	385 717	315 000	375 000
Rehabilitering	10	0	965 011	0	0
Avskrivninger	12	41 631	37 540	42 000	40 000
Sum driftskostnader		2 144 382	2 944 654	1 988 000	2 122 000
Driftsresultat		253 234	-600 811	371 000	311 000
Finansinnt. og - kostnader					
Renteinnt. fellesmidler		29 739	24 061	10 000	10 000
Andre renteinntekter		493	486	0	0
Sum finansinnt.		30 232	24 547	10 000	10 000
Renter Husbanken		73 480	77 982	73 000	77 000
Renter bank/kred. inst.		65 811	58 134	81 000	84 000
Sum finanskosn.		139 292	136 115	154 000	161 000
Resultat av finansinnt. og -kostn.		-109 060	-111 568	-144 000	-151 000
Resultat		144 173	-712 379	227 000	160 000
Overført annen egenkapital		282 815	-738 756	0	0
Overført fra Garasjefond		-138 642	26 377	0	0

0275 Ospeli Borettslag**Balanse**

	Note	2011	2010
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	11	8 288 975	8 288 975
Tomt		291 006	291 006
Andre anleggsmidler	12	172 364	139 779
Sum anleggsmidler		<u>8 752 345</u>	<u>8 719 760</u>
OMLØPSMIDLER			
Bankinnskudd, kontanter			
Tilgode fellesmidler		1 803 241	1 514 108
Sum omløpsmidler		<u>1 803 241</u>	<u>1 514 108</u>
SUM EIENDELER		<u>10 555 585</u>	<u>10 233 867</u>

Årsregnskap 2011

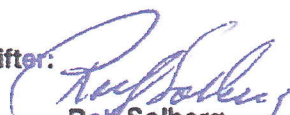
0275 Ospell Borettslag

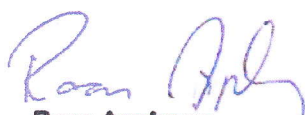
Balanse

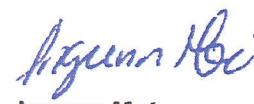
	Note	2011	2010
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital:			
Andelskapital		5 900	5 900
Opptjent egenkapital:			
Garasjefond	13	53 946	192 588
Annen egenkapital		2 848 288	2 565 473
Sum opptjent egenkapital		2 902 234	2 758 061
Sum egenkapital		2 908 134	2 763 961
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Pantegjeld Husbanken	14	2 413 335	2 571 453
Øvrig pantegjeld	14	1 753 162	1 820 461
Borettsinnskudd		2 324 600	2 324 600
Garasjeinnskudd		527 000	526 000
Sum langsiktig gjeld		7 018 097	7 242 514
Kortsiktig gjeld:			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 221	34 905
Leverandørgjeld		274 590	43 040
Kreditorer (overføring mellom år)		193 213	3 400
Arbeidsgiveravgift		18 330	18 048
Avsetning styrehonorar		130 000	128 000
Sum kortsiktig gjeld		629 354	227 392
Sum gjeld		7 647 451	7 469 907
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 555 585	10 233 867

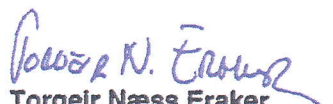
Dato:

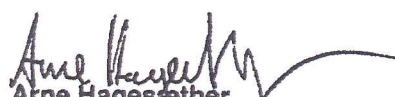
Underskrifter:


Roar Solberg
Styreleder


Roar Asphaug
Nestleder


Ingunn Moi
Styremedlem


Torgeir Næss Eraker
Styremedlem


Arne Hagesæther
Styremedlem


Vigdis Ørnehaug
BOB

Årsregnskap 2011

0275 Ospeli Borettslag

Disponible midler

	Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
Endring disponible midler i perioden:				
Disponible midler pr 01.01.2011	1 286 716	603 790	1 286 716	0
Periodens resultat	144 173	-712 379	0	0
Periodens resultat budsjett	0	0	227 000	160 000
Tilbakeføring avskrivning	41 631	37 540	42 000	40 000
Fradrag for kjøpesum ved kjøp av anleggsm.	-74 216	-22 316	-25 000	0
Tillegg for nye lån	0	1 870 000	0	0
Fradrag for avdrag Husbanklån	-158 118	-153 630	-158 000	-168 000
Fradrag for avdrag øvrige lån	-67 300	-336 290	-62 000	-63 000
Tillegg/fradrag for endring i depositum	1 000	0	0	0
Endring disponible midler pr 31.12.	-112 829	682 925	24 000	-31 000
Disponible midler pr 31.12.	1 173 886	1 286 716	1 310 716	0
Spesifikasjon av disponible midler:				
Kortsiktige fordringer	-13 221	-34 905	0	0
Kontanter og bank	1 803 241	1 514 108	0	0
Sum omløpsmidler	1 790 020	1 479 203	0	0
- kortsiktig gjeld	616 133	192 487	0	0
Disponible midler pr 31.12.	1 173 886	1 286 716	0	0

Årsregnskap 2011

Note: 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

	Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
Note: 2 Innkrevde felleskostnader				
Andel felleskostnader	2 019 216	1 979 568	1 980 000	2 053 000
Bredbånd	177 000	177 000	177 000	177 000
Dugnadsinnbetalinger	141 600	141 600	142 000	142 000
Lager	4 800	4 800	5 000	0
Utleie garasjeplasser	55 000	40 875	55 000	61 000
Sum Innkrevde felleskostnader	2 397 616	2 343 843	2 359 000	2 433 000

Note: 3 Lønn

Borettslaget har ingen ansatte og er dermed ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om tjenstepensjon.

Lønnsgodtgjørelser (dugnadsutbetaling) til styret: 1 200

Note: 4 Styrehonorar

Endring avsetn. styrehonorar	2 000	19 000	0	0
Styrehonorar	130 000	120 000	128 000	130 000
Sum styrehonorar	132 000	139 000	128 000	130 000

Note: 5 Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar	67 260	66 036	67 000	68 000
Tilleggstjenester	5 858	5 341	5 000	6 000
Sum forretningsførerhonorar	73 118	71 377	72 000	74 000

Note: 6 Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon

Note: 7 Kommunale avgifter/eiendomsskatt

Eiendomsskatt	42 984	42 984	43 000	43 000
Kommunale avgifter	459 227	430 906	467 000	493 000
Sum kommunale avgifter/eiendomsskatt	502 211	473 890	510 000	536 000

Årsregnskap 2011

	Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
Note: 8 Drift				
Adm honorar forsikring	0	0	5 000	5 000
Arrangementer	1 214	0	3 000	3 000
Brannutstyr/-sikring	0	0	3 000	3 000
Bredbånd	0	176 292	176 000	0
Containerutgifter	7 515	14 873	20 000	10 000
Dører	0	7 934	0	0
Utgifter v/dugnad	864	492	2 000	2 000
Fasader	0	715	0	0
Gaver/Tilskudd	1 200	1 250	1 000	5 000
Gebyr	0	1 935	0	0
Generelle kostnader	7 763	0	0	0
Glassutsk /-innkjøp	0	4 081	0	0
Grøntanlegg	132 046	107 466	100 000	100 000
HMS-tiltak	0	4 667	3 000	3 000
Juridisk bistand	0	0	10 000	10 000
Kloakk/Avløp	0	0	20 000	20 000
Kontorutgifter	275	738	0	0
Konsulentonorarer	0	5 200	11 000	11 000
Kosting	3 563	3 563	4 000	4 000
Låser	1 260	504	0	0
Diverse leieutgifter	1 400	0	0	0
Lekeplass	3 821	7 676	0	10 000
Løkkasjer	0	8 115	0	0
Lisens	1 363	1 229	0	1 500
Belysning	0	0	2 000	2 000
Møter/Sammenkomster	1 400	1 000	5 000	5 000
Parkeringsplasser	10 465	0	0	0
Porto	997	767	1 000	1 000
Radontiltak	261	0	0	0
Redskap/Verktøy	269	0	2 000	2 000
Rekvisita	0	0	1 000	1 000
Skadedyr	6 035	11 013	8 000	8 000
Skilt	0	1 375	0	0
Slamsuging	0	7 000	11 000	11 000
Snørydding/Brøyting	91 262	106 251	40 000	100 000
Takrenner/-nedløp	0	23 046	0	0
Tilfluktsrom	1 385	0	0	0
Tørkestativ/-skur	15 925	0	5 000	5 000
Trefelling	0	0	15 000	15 000
TV-abonnement	0	101 516	98 000	0
Tv, bredbånd og telefon	285 625	0	0	288 000
Utstyr	2 581	0	10 000	10 000
Driftskostnader	578 487	598 697	556 000	635 500
Bomiljøkostnader	0	2 077	0	0
Egenandel forsikring	0	24 000	20 000	20 000
Eksterne kurs	0	0	10 000	10 000
Styredisposisjoner	360	113	1 000	1 000
Andre driftskostnader	360	26 190	31 000	31 000
Sum drift	578 847	624 887	587 000	666 500

Årsregnskap 2011

	Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
Note: 9 Vedllikehold				
Asfaltarbeid	0	0	40 000	10 000
Ballplass	0	0	15 000	15 000
Bygningsmessig vedlikehold	0	28 907	0	0
Elektr arbeid/-utstyr	0	9 982	10 000	10 000
Fuktskader	0	0	5 000	5 000
Generelle kostnader	0	0	30 000	30 000
Gjerde	230 211	0	0	0
Grunnmur	0	46 313	0	0
Konsulentonorarer	-3 400	3 400	0	0
Kostnader på leiligheter	0	6 625	0	0
Lekeplass	2 626	0	0	0
Lekkasjer	0	0	5 000	5 000
Maling/Malerarbeider	0	111 563	10 000	10 000
Radontiltak	0	32 306	0	0
Rørleggerarbeid/-utstyr	0	0	10 000	10 000
Skadesak	0	0	15 000	15 000
Stillasutgifter	0	58 875	0	0
Tilfluktsrom	0	0	0	30 000
Tømrer-/snekkerarbeid	82 198	87 748	30 000	60 000
Veier	70 000	0	90 000	75 000
Vinduer	0	0	55 000	100 000
Sum vedlikehold	381 635	385 717	315 000	375 000

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

Note: 10 Rehabilitering

Kloakk/Avløp	0	965 011	0	0
Sum rehabilitering	0	965 011	0	0

	2011	2010
Note: 11 Bygninger		
Boliger (anskaffelse)	6 915 922	6 915 922
Garasjer	819 513	819 513
Påkostninger før 1990	553 540	553 540
Sum bygninger	8 288 975	8 288 975

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr note om vedlikehold/vedllikeholdsavsetning.

Årsregnskap 2011

Note: 12 Andre anleggsmidler (pr. gruppe)

	Maskiner	Inventar	Bygninger	Total
Gjennomsnittlig levetid	5	5	8	
Opprinnelig kostpris	22 316	149 050	73 575	244 941
+ nyanskaffet i året	0	0	74 216	74 216
- salg/utrangering til anskaffelseskost	0	0	0	0
Kostpris 31.12	22 316	149 050	147 791	319 157
Samlet avskrivning 01.01	372	91 914	12 876	105 162
+ avskrivninger i år	4 463	29 810	7 358	41 631
- avgang samlede avsk. på salg/utrangering	0	0	0	0
Samlede avskrivninger per 31.12	4 835	121 724	20 233	146 792
Bokført verdi pr. 31.12	17 480	27 326	127 558	172 364

Note: 13 Garasjeregnskap

	Regnskap 2011	Regnskap 2010
INNTEKTER		
Leie innbetalinger	55 000	40 875
Strøm inntekter	0	0
Renteinntekt	3 865	3 000
Sum inntekter	58 865	43 875
UTGIFTER		
Garasjeporter	35 914	0
Vedlikehold av tak	143 438	0
Generelle vedl.kostnader	308	0
Strøm	5 719	5 933
Drift garasjer	185 378	5 933
Forsikring	6 609	6 505
Forretningsfører	5 520	5 060
Sum utgifter	197 507	17 498
RESULTAT	-138 642	26 377

Garasjefond

IB	192 588
Resultat 2011	-138 642
UB	53 946

Årsregnskap 2011

Note: 14 Langsiktig gjeld (jfr. forskriftenes paragraf 6).

TEKST	OPPR. GJELD	RETLÅN 01.01.2011	BET. AVDR.2011	RETLÅN pr. 31.12.2011
DnB NOR Annuitet, flytende rente.	1 870 000	1 820 461	67 299	1 753 162
Husbanken Fast rente 2,9%	3 440 000	2 571 453	158 118	2 413 335
S U M:	5 310 000	4 391 914	225 417	4 166 497

Lånet i DnB er beregnet nedbetalt i 2029. Rente 3,85 % pr 20.10.2011

Lånet i Husbanken er beregnet nedbetalt i 2024.

Husbanklånet har fast rente frem til 01.08.2012.

PANTSTILLELSER

Verdi bygninger og tomt	kr	8 579 981
opprinnelig pantstillelse	kr	7 634 600
Restgjelde lyder på	kr	7 018 097
Forsikringssum 2011	kr	134 383 600 (bolig og garasjer)

VEDLEGG 3

Fullmaktsskjema

FULLMAKT

Med hjemmel i burettslagslova §7-3 gir jeg/vi
fullmakt til å representere meg/oss på årets generalforsamling i Ospeli borettslag.

Andelseier(e):

Adresse: Lillehatten

Dato:

Signatur:

Utdrag fra burettslagslova (Lov om burettslag, LOV-2003-06-06-39):

§ 7-3. Fullmektig. Rådgivar

(1) Ein andelseigar kan møte ved fullmektig. Ingen kan vere fullmektig for meir enn ein andelseigar, men der fleire eig ein andel saman, kan dei ha sams fullmektig. Ei fullmakt kan kallast tilbake når som helst.

(2) Kvar andelseigar kan ta med ein rådgivar til generalforsamlinga. Rådgivaren har berre rett til å uttale seg dersom generalforsamlinga tillet det.