

Til Formannskapets medlemmer
Styret VBS AS
Revisor

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING Verdal Boligselskap AS.

Verdal boligselskap AS avholder generalforsamling

Torsdag 20.mars 2014 kl. 09.00 på Verdal Rådhus.

Til behandling foreligger:

- 1. KONSTITUERING**
 - a. Valg av ordstyrer
 - b. Godkjenning av innkalling og dagsorden
 - c. Valg av sekretær
 - d. Valg av 2 representanter til å underskrive protokoll

- 2. ÅRSOPPGJØR FOR 2012**
 - a. Godkjenning av selskapets årsregnskap for 2013
 - b. Godkjenning av styrets årsberetning for 2013
 - c. Revisors beretning for 2013

- 3. GODTGJØRELSER**
 - a. Styrets medlemmer

Forslag til vedtak:	Styreleder	kr. (60.000,-)
	Styremedlem	kr. (25.000,-)
	(ingen forslag om endring)	
b. Revisor	Etter faktura.	

4. VALG AV TILLITSVALGTE

- a. Styret

Leder Rudolf Holmvik	2014 (på valg)
Tove Strand Trana	2015
Trond Selseth	2014 (på valg)

Med vennlig hilsen

FOR VERDAL BOLIGSELSKAP AS


Rudolf Holmvik
styreleder

VERDAL BOLIGSELSKAP AS

Styrets årsberetning 2013

Opplysninger om virksomhetens art

Selskapets formål er oppføring, drift og salg av innskuddsfrie utleieboliger, samt alt som er naturlig er forbundet hermed. Selskapet skal være en utøvende aktør for å skape et tilfredsstillende boligsosialt tilbud i kommunen.

Selskapet har dessuten til formål:

- Å oppføre bygg (herunder garasjer) som skal benyttes av selskapets leietakere.
- Å tegne andeler og aksjer i selskap med begrenset ansvar som driver virksomhet av betydning/interesse for selskapet.
- Å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med selskapets interesser.

Selskapet eier 148 boliger.

Organisasjon

Innherred Boligbyggelag A/L har i driftsåret stått for selskapets forretningsførsel og daglig ledelse. Dette i henhold til avtale mellom Verdal kommune og Innherred boligbyggelag. Denne driftsavtalen går fram til 2018. Ernst & Young er selskapets revisor. Selskapet har ingen egne ansatte. Verdal kommune eier selskapet 100 % , og formannskapet utgjør selskapets generalforsamling.

Personell for den løpende drift blir innleid etter avtale fra Innherred Boligbyggelag. Selskapet praktiserer innkjøp av varer og tjenester i henhold til lov om offentlige anskaffelser. Etter den ordinære generalforsamling 08. april 2013, har selskapets tillitsvalgte i driftsåret vært:

Styret:

Rudolf Holmvik (leder)	til 2014
Tove Strand Trana (styremedlem)	til 2015
Trond Selseth	til 2014

Selskapets styre har en balansert kjønnsfordeling

Styret har i beretningsåret avholdt 8 styremøter og behandlet 48 protokollførte saker. Styret har hatt 1 møte med eierne, 1 strategimøte og 1 befaringsmøte

Arbeidsmiljø

Arbeidsmiljøet blant innleid personell og tillitsvalgte anses som godt.

Redegjørelse årsregnskapet

Resultatregnskap og balanse framkommer etter disposisjoner som etter styrets mening stemmer med god regnskapsskikk. Det er i resultatregnskapet tatt hensyn til påløpte inntekter og kostnader i samsvar med regnskapsloven. Selskapets omløpsmidler består hovedsakelig av likvide midler, men også av fordringer. Usikre fordringer er avskrevet med kr 131 558. Det er ikke foretatt nye avsetninger til å møte tap på husleierestanser. Øvrige fordringer er vurdert til pålydende. Regnskapet i år viser et overskudd på kr. 426 854 (eks avdrag lån). I tillegg er det betalt 1.374.454,- i avdrag på lån, noe som i stor grad påvirker likviditetsmessig balanse (- 947.600,-).

For 2013 ble det innslag av avdrag på store trappelån i husbanken relatert til OL- husene som ble bygd på 90-tallet. Dette har medført likviditetsutfordringer for selskapet i 2013.

Regnskapsåret er også i år sterkt preget av selskapets kjøp av 33 kommunale boliger. De nye boligene utløste behov for en større vedlikeholdsinnsett noe som har medført at årets regnskap viser et mindre overskudd. Selskapet har i 2013 gjennomført en husleie justering opp mot det som beregnes som gjengs leie for boliger i Verdal. Dette vil ikke gi full virkning før 2014.

Selskapet har i 2013 hatt en rettslig konflikt omkring oppsigelse av et leieforhold. Saken har vært ressurskrevende og har medført kostnader selv om selskapet har vunnet fram i alle rettsinstanser.

Selskapet har sammen med NAV og kommunen et kontinuerlig fokus på restanselistene på husleie. For VBS er restanser på husleie en stor utfordring for likviditeten i selskapet, og det er signalisert sterkt at det er behov for større tempo i NAV sin saksbehandling. Det arbeides med å etablere en avtale mellom kommunen og NAV for å forbedre dette forholdet.

Det gjennomførte vedlikeholdet anses som tilstrekkelig til å opprettholde verdien av boligene, og en avskrivning vil derfor ikke være nødvendig. Det er styrets oppfatning at selskapets soliditet er god, og selskapet skal være i stand til å følge opp selskapets formålsparagraf. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2013 er satt opp under denne forutsetning.

Selskapet driver ikke aktivitet som påvirker det ytre miljø i vesentlig grad.

Selskapets utsikter

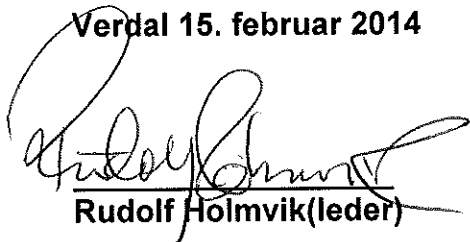
Nasjonal boligpolitikk legger opp til at flest mulig skal kunne eie sin bolig framfor leie. Status for selskapets leietakere er at svært få av disse har mulighet til å finansiere sin egen bolig uten en skikkelig finansieringspakke fra Husbanken, NAV og kommunen. Boligmarkedet i kommunen er fortsatt hardt presset på grunn av stor aktivitet i næringslivet. Dette påvirker boligselskapets muligheter til å oppnå en større omløpshastighet på leilighetene enn det som er ønskelig. Det pågår nå en prosess for å kartlegge nærmere boligbehovet ut fra type boliger, og boligmix (1,2 eller 3-roms leiligheter).

Selskapet skal være kommunens tilbyder på leiligheter til personer som har bolig- sosiale utfordringer. Det er kommunen ved boligkontoret og Nav som er bestillere og som sikrer rett bolig til rett leietager.

Det er utarbeidet retningslinjer for samhandlingsrutiner mellom selskapet, Nav og Verdal kommune/boligkontoret..

Selskapet vil være en aktiv pådriver for å framskaffe nye og flere boligarealer og boliger i kommunen.

Verdal 15. februar 2014


Rudolf Holmvik (leder)


Trond Selseth


Tove Strand Trana

Resultat Verdal Boligselskap A/S 2013

	Note	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	8 908 224	8 260 747	8 897 436	9 962 667
Sum inntekter		8 908 224	8 260 747	8 897 436	9 962 667
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	2	45 300	37 725	43 000	45 000
Styrehonorar	3	110 002	120 000	110 000	110 000
Lønnskostnader / honorar	3	15 510	16 920	15 510	15 510
Forretningsførerhonorar		1 249 000	1 201 042	1 249 000	1 072 500
Andre forvaltningstjenester	4	210 908	99 611	125 000	416 875
Andre tjenester		66 438	0	0	0
Vedlikehold	5	3 818 779	3 858 967	4 020 000	3 582 880
Forsikring	6	589 817	473 156	600 000	580 000
Energi, strøm		123 595	138 934	75 000	95 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		636	17 127	10 000	5 000
Kontorrekvisita, trykksaker		14 191	0	10 000	10 000
Kommunale avgifter	7	1 401 059	1 238 477	1 283 500	1 365 814
Andre driftsutgifter	8	75 677	62 464	180 000	111 000
Innk. på tidl. avskr. fordringer		-12 837	0	0	0
Tap på fordringer	9	131 558	175 368	50 000	50 000
Sum driftskostnader		7 839 632	7 439 790	7 771 010	7 459 579
Driftsresultat		1 068 592	820 957	1 126 426	2 503 088
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		68 524	55 648	50 000	20 000
Rentekostnad	14	710 261	683 244	717 000	888 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-641 738	-627 595	-667 000	-868 000
Resultat som overføres fri egenkapital		426 854	193 362	459 426	1 635 088

Balanse Verdal Boligselskap A/S 2013

	Note	2013	2012
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	10	20 450	20 450
Bygninger	10	42 801 828	41 901 614
Sum anleggsmidler		42 822 278	41 922 064
Omløpsmidler			
Aksjer			
Fordringer			
Husleierestanser	12	606 641	884 840
Forskudd leverandør	12	583 006	0
Erstatningsmessige skader	12	58 301	34 646
Andre kortsiktige fordringer	12	47 890	29 602
Tapsavsetning		-131 558	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		6 204 268	998 052
Innestående på andre konti		99 390	99 391
Sum omløpsmidler		7 467 937	2 046 531
SUM EIENDELER		50 290 215	43 968 595

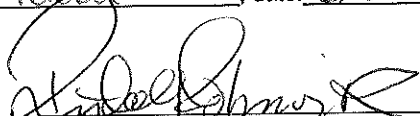
Balanse Verdal Boligselskap A/S 2013


	Note	2013	2012
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Aksjekapital	13	2 000 000	2 000 000
Overkursfond	11, 13	4 100 000	4 100 000
Opptjent egenkapital		17 029 686	17 029 686
Årets resultat		426 854	0
Sum egenkapital		23 556 540	23 129 686
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	14	15 098 773	16 061 802
Annen langsiktig pantegjeld	14	5 988 575	0
Ansvarlig lån		3 600 000	4 000 000
Sum langsiktig gjeld		24 687 348	20 061 802
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		26 119	15 753
Leverandørgjeld		1 517 119	208 210
Annen kortsiktig gjeld		503 089	553 144
Sum kortsiktig gjeld		2 046 327	777 107
SUM GJELD		26 733 675	20 838 909
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		50 290 215	43 968 595
Pantestillelser	15	21 087 348	16 061 802

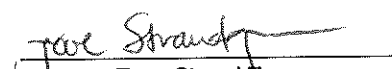
31.12.13

INNHERRED BOLIGBYGGELAG

Sted: Verdal, dato: 5/3-14


Rudolf Holmvik
Leder


Trond Selseth
Styremedlem


Tove Strand Trana
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Arsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Arsregnskapet er basert på de grunnleggende prinsipper om historisk kost, sammenlignbarhet, fortsatt drift, og kongruens. Transaksjoner regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet. Inntekter resultatføres når de er opptjent, og kostnader sammenstilles med opptjente inntekter.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes å ikke være forbigående.

Nedskrivning reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er tilstede.

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Selskapet faller ikke inn under lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 1 - Leieinntekter

	2013	2012
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 908 224	8 260 747
Sum	8 908 224	8 260 747

Note 2 - Revisjonshonorar

	2013	2012
REVISJON	45 300	37 725
Sum	45 300	37 725

Note 3 - Lønnskostnader/honorar

	2013	2012
STYREHONORAR	110 002	120 000
ARBEIDSGIVERAVGIFT	15 510	16 920
Sum	125 512	136 920

Note 4 - Andre forvaltningstjenester

Dette består av befaringsrapporter og dokumentavgift i forbindelse med endring av leietakere

Note 5 - Vedlikehold

	2013	2012
VEDLIKEHOLD BYGG	2 493 744	2 468 537
VEDLIKEHOLD VVS	14 433	21 078
VEDLIKEHOLD UTVENDIG ANLEGG	31 109	22 810
ANDRE DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSKOSTNADER	18 655	24 702
LEIE VAKTMESTER	1 045 528	1 111 975
Rehabilitering Skogveien 30	0	52 500
Tapt husleie v/ rehabilitering	215 310	157 364
Sum	3 818 779	3 858 967

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

Note 6 - Forsikring

	2013	2012
FORSIKRING - TOTAL	589 817	473 156
Sum	589 817	473 156

Note 7 - Kommunale avgifter

	2013	2012
EIENDOMSSKATT	260 814	233 210
KOMMUNALAVGIFTER	585 583	504 369
RENOVASJON	554 662	500 898
Sum	1 401 059	1 238 477

Note 8 - Andre driftsutgifter

	2013	2012
INTERNKONTROLL	28 750	2 517
EGENANDEL FORSIKRINGSSKADER	24 000	24 000
ANDRE KONTINGENTER	2 500	0
KOSTNADER VEDR. STYREARB./GENERALFORSAML.	2 679	6 935
GEBYR BANK- OG POSTTJENESTER	8 868	17 910
ANDRE KOSTNADER	8 881	11 102
Sum	75 677	62 464

Note 9 - Tap på fordringer

	2013	2012
TAP PÅ FORDRINGER	131 558	175 368
Sum	131 558	175 368

Note 10 - Bygninger

	Kostpris	Bokført verdi 31.12.12	Tilgang 2013	Bokført verdi 31.12.13
Einerv/Furuw/Granv/Sagstuv	12 207 544	1 100 366		1 100 366
Gamlevegen	2 480 442	2 011 453		2 011 453
Stekke	4 761 434	3 782 644		3 782 644
OL-hus Vuku	3 191 116	2 805 040		2 805 040
OL-hus Vinne	2 911 122	2 375 834		2 375 834
OL-hus Garpa	2 761 910	2 123 730		2 123 730
OL-hus Lenseveien	9 874 909	7 999 321		7 999 321
OL-hus Stekke 2	1 029 437	794 872		794 872
Nordgt. 32	1 885 992	1 371 359		1 371 359
Nordgt 25	3 019 090	2 553 004		2 553 004
Lektor Musums gt. 18	2 780 394	2 416 416		2 416 416
Feldmakervegen 38	1 682 558	1 682 558		1 682 558
Skogvegen 30	1 656 752	1 656 752	900 214	2 556 966
St. Olavs Allé 19,21,23,25,27	3 096 733	3 096 733		3 096 733
Frydenlundgata 24,26	2 064 489	2 064 489		2 064 489
Karl Johans Veg 9,11,13,	1 445 142	1 445 142		1 445 142
Karl Johans Veg 15,17,19	1 610 301	1 610 301		1 610 301
Karl Johans Veg 5,7	1 011 599	1 011 599		1 011 599
Sum	58 871 528	41 901 614	374 120	42 801 828

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for evt. påkostninger og avskrivninger.

Note 11 - Andre aksjer og andeler

Note 12 - Andre fordringer/ husleierestanser

	2013	2012
RESTANSER FELLESKOSTNADER	606 641	884 840
FORSKUDDSBETALT	583 006	0
ERSTATNINGSMESSIGE SKADER	58 301	34 646
FORDR. ANDELSEIERE/KUNDER	7 369	7 369
FORDRINGER KUNDER	21 350	809
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER/FORSKUDD	19 170	21 423
Sum	1 295 838	949 088

Note 13 - Aksjer og andeler

Verdal kommune	Aksjekapital	50 aksjer	40 000	2 000 000
Verdal Kommune	Overkursfond	50 aksjer	82 000	4 100 000
Totalt		50 aksjer		6 100 000

Note 14 - Pantegjeld

<u>Lånegiver</u>	Sparebank1 MidtNorge	Verdal Kommune	Husbanken	Totalt pr. 31.12
Opprinnelig låneår	20 år	10 år	Diverse	
Løpetid				
Rente	Flytende rente	3 års statsbligasjonsre +1%	Fast rente 3,7 %	
Opprinnelig lånebeløp	6 000 000	4 000 000	22 677 000	32 677 000
Nedbetalt tidligere			6 615 198	6 615 198
Nedbetalt i år	11 425	400 000	963 029	1 374 454
Sum pantegjeld 31.12	5 988 575	3 600 000	15 098 773	24 687 348
Rentekostnad	34 436	101 313	554 662	710 198

Note 15 - Pantestillelser

Av lagets bokførte gjeld er kr.21 087 348 sikret ved pant.

Eiendommene som er stilt som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 42 275 734



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Bomvn. 3, NO-7726 Steinkjer
Postboks 432, NO-7705 Steinkjer

Foretaksregisteret: NO 076 389 387 MVA

Tlf: +47 74 13 50 50

Fax: +47 74 13 50 60

www.ey.no

Medlemmer av Den norske revisorforening

Til generalforsamlingen i Verdal Boligselskap AS

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Verdal Boligselskap AS, som består av balanse per 31. desember 2013, resultatregnskap som viser et overskudd på kr 426 854 for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret 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 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 selskapets 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 selskapets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne 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.



Building a better
working world

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet for Verdal Boligselskap AS avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2013 og av dets resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 styret har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Verdal, 7. mars 2014
ERNST & YOUNG AS

John Christian Løvaas
statsautorisert revisor