

**Innkalling til ordinær  
GENERALFORSAMLING 2008**

**Mandag 9. juni kl 19:00**

**Årsmelding  
Resultatregnskap og Balanse**

**Hellerudtoppen Borettslag  
- på toppen av OSLO**

# Hellerudtoppen Borettslag

Til borettslshaverne.

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Hellerudtoppen Borettslag

Tid: Mandag 9. juni 2008, kl. 19:00.

Sted: Grendehuset

## SAKSLISTE.

- A. Spørsmål om møtet er lovlig innkalt
1. **Konstituering**
    - 1.1 Valg av møteleder
    - 1.2 Valg av sekretær
    - 1.3 Valg av to medlemmer til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
    - 1.4 Opptak av navnefortegnelse
    - 1.5 Godkjenning av saksliste
  2. **Arsmelding fra styret**
  3. **Arsoppgjøret**
  4. **Godtgjørelse til styret og revisor**
  5. **Andre saker**
    - 5.1. Etablering av sykkelhus
    - 5.2. Parkering på gjesteparkering ved manglende snerydding/strøing
    - 5.3. Oppgradering av ute areal og fellesområder
    - 5.4. Reduksjon i fellesutgifter
    - 5.5. Varmepumper
    - 5.6. Nedleggelse av vaskeri
    - 5.7. Balkongdør fra kjøkken
    - 5.8. Krav om erstatning – skjevheter i gulv
  6. **Valg**

Oslo, 19. mai 2008

**Hellerudtoppen Borettslag**

Styret

**VEDLAGTE NAVNESLIPP FYLLES UT OG LEVERES VED INNGANGEN, se side 27.**

# **Hellerudtoppen Borettslag**

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på borettslagets ordinære generalforsamling mandag 9. juni 2008

## **Sak 1: Konstituering.**

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

## **Sak 2: Årsmelding fra styret.**

Årsmelding for 2007/2008 følger vedlagt og anbefales tatt til etterretning. Se side 12,12 og 13.

## **Sak 3: Årsoppgjøret**

Resultatregnskap og balanse pr 31.12.07 og budsjett for 2008, sammen med styrets kommentarer og revisors beretning følger vedlagt.

### **3.1 Forslag til vedtak**

Årsregnskapet for 2007 viser et overskudd på kr 3.618.432,-.

Styret foreslår at overskuddet tillegges egenkapitalen.

Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter som borettslaget har, er medtatt i den fremlagte driftsoversikt.

### **3.2 Budsjett for 2008 anbefales tatt til orientering.**

## **Sak 4: Godtgjørelse til styret og revisor**

Forslag vedrørende godtgjørelse til styret for det forløpne år fremlegges på generalforsamlingen. Honorarnota fra revisor refereres og anbefales godkjent.

# Hellerudtoppen Borettslag

## Sak 5: Andre saker

### 5.1 Etablering av sykkelhus.

Greg McCartan, Hellerudgrenda 111 B, har fremmet følgende sak:

*"Andre borettslag har felles Sykkelhus hvor beboerne kan parkere syklene sine. Dette er en mer ryddig løsning enn det vi har her nå.*

*Jeg synes at vi kan finne et felles område på hvert tun hvor vi kan parkere sykler og hvor syklene får "tak over hodet". Dette vil også gi folk mer plass i bodene.*

*Mitt forslag er at vi gir styret fullmakt til å undersøke hvordan vi kan bygge sykkelplasser som er lett tilgjengelig for beboerne på hvert tun."*

#### **Styrets innstilling:**

Styret stiller seg åpne for forslaget. Vi ser også at mange tun har begrensede områder for slik etablering og at forslaget vil påføre laget ekstra kostnader til etablering og vedlikehold.

#### **Styrets forslag til vedtak:**

Styret foreslår at det opprettes en arbeidsgruppe med en representant fra hvert tun. Gruppen får i mandat å utrede alternative plasseringer samt å innhente tilbud på bygging av sykkelhusene.

Interesserte melder sin interesse til styret.

### 5.2 Parkering på gjesteparkering ved manglende snerydding/strøing.

Mette Haugsrud, Hgr 40 og Claude A. Lenth, Hgr 34 A, har fremmet følgende sak:

#### **"Parkering på gjesteparkering ved manglende snerydding/strøing**

*Det foreslås at beboerne som har parkeringsplass i garasjelegget på nedsiden av tun 4, kan parkere på borettslagets gjesteparkeringer ved manglende snerydding/strøing av trapper som fører til garasjelegget.*

*Ved store snøfall har det vist seg at Borettslaget ikke har kapasitet til å fjerne snø/strø trappene inn til garasjelegget før etter at det har gått noen dager. Senest i-fm. snøfallet i begynnelsen av februar 2008 gikk det flere dager før trappene ble ryddet for snø. I mellomtiden var det ikke mulig å bruke trappene uten risiko for fall og skader."*

#### **Styrets innstilling:**

Ved snøfall prioriteres rydding av gangveier og garasjelegg.

Ved langvarig snøfall vil det derfor ta tid før trappene blir ryddet. Styret vil endre rutine knyttet til snørydding og strøing i borettslaget, slik at trappene skal bli framkommelige ved snøfall.

Styret vil imidlertid advare mot å endre reglene for bruk av gjesteparkering da det trolig vil føre til ytterligere missbruk av plassene.

#### **Styrets forslag til vedtak:**

Forslaget tas ikke til følge.

Styret pålegges å finne tilfredsstillende rutiner for å sikre rydding av trappene ved/etter snøfall.

## **Hellerudtoppen Borettslag**

### **5.3. Oppgradering av ute areal og fellesområder.**

Bjarne Rålm, Hgr 63 C, har fremmet følgende forslag:

#### ***"Forslag til oppgradering av ute areal og fellesområder i borettslaget.***

*Det har ikke vært gjort nevneverdige oppgradering av grønnarealene i borettslaget i de senere år. Områdene preges av villnis, planter og busker som ikke har blitt stelt eller pleiet på en stund. Videre trenger lekeplassene flere og nye lekeapparater. Dette arbeidet er ikke dugnadsarbeid og det må derfor avsettes midler til dette som kan utføres av profesjonelle landskapsarkitekter.*

#### **Forslag:**

Det foreslås at det avsettes tilstrekkelige midler for oppgradering av fellesarealene for inneværende år. Prosjektet kan dekkes inn av oppspart egenkapital."

#### **Styrets innstilling:**

Styret er enig at noen fellesområder trenger en oppgardering. Styret mener at det meste av slik arbeide kan utføres på dugnad. Det foreslås derfor at det opprettes en arbeidsgruppe, med en representant fra hvert tun. Gruppen får i oppgave å legge frem ønsker om utbedringer for fellesområdene. Borettslaget forestår nødvendige innkjøp. Arbeidene skjer ved dugnad med bistand fra vaktmester. Styret er av den oppfatning at en slik fremgangsmåte også gir beboerne et nødvendig "eierforhold" til områdene. På den måten blir fellesområdene bedre ivaretatt.

#### **Styrets forslag til vedtak:**

Det fremlagte forslag forkastes. Det opprettes en arbeidsgruppe som fremlegger en samlet plan.

# Hellerudtoppen Borettslag

## 5.4 Reduksjon av fellesutgifter.

Linn Ekdal-Gomes, Hgr 34 A, har fremmet følgende forslag:

### **"Reduksjon av fellesutgifter.**

*Det foreslås at fellesutgiftene reduseres med 7% for samtlige beboere.*

*I budsjettforslaget for 2008 er det estimert med et resultat på kr 3.704.000,-.*

*I tillegg viser regnskapet for 2006 at Hellerudgrenda borettslag har 3.633.230,- inntående på bank.*

*En reduksjon av fellesutgiftene på 7% vil medføre et resultat i 2008 på kr 2.983.840,-."*

### **Styrets innstilling:**

Så langt styret kan se så er forslaget dessverre basert på helt gale opplysninger da det er tatt utgangspunkt i resultat før betaling av avdrag på lån i Husbanken.

Budsjettet for 2008, som fremkommer på side xx, viser et resultat før betaling av avdrag på kr 3.698.000,-. Etter betaling av avdrag på kr 3.489.000,- blir resultat kr 209.000,-.

I disse tallene er økingen i husleien fra 1. april 2008 hensyntatt.

### **Styrets forslag til vedtak:**

Forslaget fra Linn Ekdal-Gomes forkastes.

## 5.5 Varmepumper.

Styret ble på fjorårets generalforsamling pålagt å fremskaffe ytterligere informasjon vedr. eventuelle installasjoner av varmpumper i borettslaget.

Akershus Enøk og Inneklima har vært engasjer for å uttale seg om dette og på neste side finnes deres notat om temaet.

Styret finner det vanskelig å fremme noe entydig forslag overfor generalforsamlingen.

Det som imidlertid er helt klart at hvis det blir fattet vedtak for at beboerne kan installere varmpumper så vil styret sette strenge krav til bl.a.:

- krav om at pumpene skal være absolutt støyfrie
- krav til plassering
- krav om innbygging

Enhver installasjon skal søkes om og innvilges før arbeidene påbegynnes.

Ved et eventuelt nei til slike pumper vil de som allerede har montert slike pumper bli pålagt å fjerne disse.

### **Styrets innstilling:**

I utgangspunktet er styret skeptisk til montering av varmpumper, men overlater til generalforsamlingen å gjøre endelig vedtak.



Akershus Enøk og Inneklima as

## Notat - revidert

Til: Hellerudtoppen Brl  
Fra: Espen Thorsrud  
Dato: 13. mai 2008

### LUFT-LUFT VARMEPUMPE VED HELLERUDTOPPEN BRL

Akershus Enøk og Inneklima as har fått i oppdrag å forklare egnethet og å gi innspill til retningslinjer for å installere luft-luft varmepumper ved i Hellerudtoppen Brl.

#### Argumenter for å installere luft-luft varmepumpe

Det er normalt to grunner til å installere luft-luft varmepumpe:

- Redusert kostnad til oppvarming
- Muligheter for kjøling

Økonomien i en luft-luft varmepumpeinstallasjon er avhengig av rommets brukstid og rommets størrelse. (For eksempel vil det være lite lønnsomt i et cellekontor på bare 10 m<sup>2</sup> og brukstid på bare 40 timer/uke.)

I slike leiligheter som jeg befarte hos dere 22. april, vil inntjeningsstiden trolig være mellom 5 og 10 år.

#### Krav til installasjon av luft-luft varmepumpe

Følgende parametere bør vurderes ved installasjon av varmepumpe:

- Støynivået fra utedel
- Brå endringer støyen fra utedel
- Vibrasjoner fra utedel
- Estetikk

##### Plassering av utedel

Det vil støye noe fra utedelen nå den er i drift. Det er derfor viktig at den plasseres slik at denne støyen sjenerer minst mulig. Vi anbefaler derfor at den plasseres på en fasade der det er få beboere som har soveromsvinduet åpnet.

##### Støynivå fra utedel

Det bør settes et øvre nivå for støy fra varmepumpas utedel. Hvor denne grensen bør ligge vil bli synsing. Byggeforskriftene hadde tidligere krav om at støy ikke skulle overstige 35 dB(A) hos naboen. Vi foreslår at dette nivået settes som øvre grense for støyen utenfor naboens vindu. (I dag har ikke byggeforskriften slike konkret krav.)

##### Brå endring av støynivå fra utedel

Ved regulering av varmepumpas effekt kan det benyttes AV/PÅ-styring, eller at kompressorens turtall justeres trinnløst. Ved en AV/PÅ-styring vil en få brå endringer i støynivået. Dette kan for eksempel vekke personer på natta. Vi anbefaler derfor at det kreves at varmepumpene som installeres skal ha trinnløs regulering av kompressoren, eller såkalt inverter-styring.

##### Vibrasjoner fra utedel

For å unngå at vibrasjoner fra kompressoren i utedelen skal spre seg i bygget, må utedelen plasseres på vibrasjonsdempere. Hvis utedelen står på bakken er vibrasjonsdempere unødvendig.

##### Estetikk utvendig

For å unngå at utedelen blir et uønsket blikkfang kan eierne pålegges å male den i en farge som passer til bygget.

# Hellerudtoppen Borettslag

## 5.6 Nedleggelse av vaskeriet – Etablering av styrerom.

### **Styrets innstilling:**

Av opprinnelig fire vaskerier et det i dag igjen ett vaskeri.

For de siste tre årene viser driften av dette vaskeriet et samlet underskudd på kr 13.400,-.

I snitt for samme periode er det registrert en bruk på i overkant av en pollett pr dag. Dette betyr at vaskeriet er lite brukt. Vaskeriet brukes av få husstander.

Maskinene som vi har i dag er det ikke lenger mulig å skaffe deler til. Eventuell driftsstans i fremtiden betyr at det da må kjøpes nye maskiner.

Styret vil derfor foreslå at driften av vaskeriet opphører og lokalet bygges om til styrerom. Dagens kontor i Grendehuset nedlegges og lokalet leies ut til barnehagen som trenger mer plass.

### **Styrets forslag til vedtak:**

*Dagens vaskeri på tun tre nedlegges og bygges om til styrerom.*

## 5.7 Balkong/verandadør fra kjøkken.

Marianne Farstadvoll, Hgr 83 B, har fremmet følgende forslag:

En del opprinnelige treroms-leiligheter har hage utenfor kjøkkenet hvor det kan være mulig å sette inn verandadør der slik at man får direkte adgang til hage fra leilighet.

### **Forslag til vedtak:**

De leiligheter med hage i tilknytning til kjøkkenet kan sette inn verandadør om de ønsker, beboeren utfører arbeidet og dekker utgifter selv.

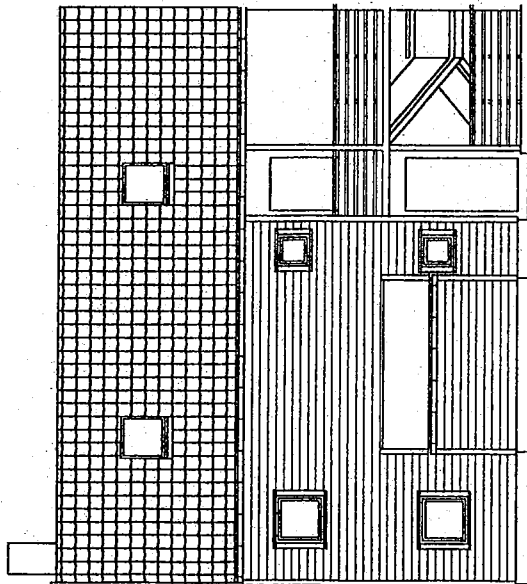
### **Styrets innstilling:**

Styret stiller seg åpne til forslaget. Se vedlagte tegninger.

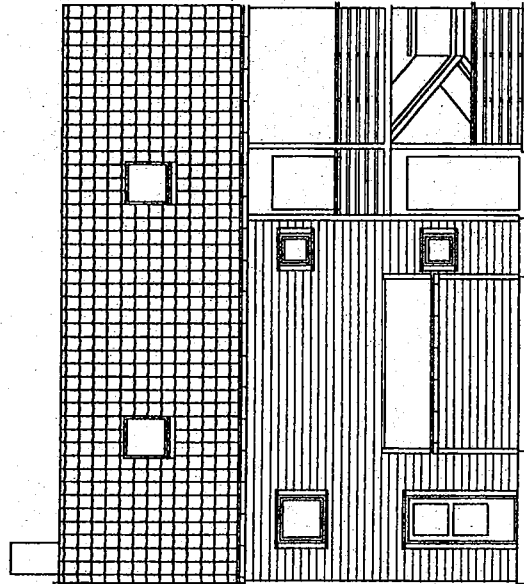
### **Styrets forslag til vedtak:**

Styret overlater til generalforsamlingen å fatte vedtak.





FØR



ETTER

Rev.	Ant.	Rev. gjelder	Sign.	Dato

Prosjekt  
**143/841 - HELLERUDTOPPEN BRL**

Tegningen gjelder  
**HUS 16**  
**LEL. 83 B**  
**NY DØR FRA KJØKKEN**

Date  
23.04.08.

Målestokk  
1:100

Måleenhet  
MM

Tegnet  
GL

Kontrollert

Prosjekterende  
**m**  
T: 61 05 59 55  
M: 90 12 19 57  
mesna arkitekter as  
Elvegt. 19, Lillehammer

Arkiv  
HELLERUDHUS 16\

Prosjekt nr.  
**04.013**

Tegning nr.

Rev.

# **Hellerudtoppen Borettslag**

## **Sak 5.8. Krav om erstatning – skjevheter i gulv**

### **Styrets innstilling:**

Det har i borettslaget versert en sak mellom en tidligere andelseier og ny eier knyttet til skjevheter i gulv. Saken ble avgjort i Oslo tingrett for en tid tilbake og saken ble ikke anket. Resultatet innebar at tidligere andelseier måtte betale den nye eieren kr 179.928,- i erstatning. Hovedsakelig på grunn av skjevheter i enkelte gulv i boligen, og dette ble betraktet som en mangel i samsvar med avhendingsloven. I Forliksrådet ble borettslaget tilbud et forlik på 50% av ca kr 270.000,-.

Tidligere eier har nå rettet krav mot borettslaget for å få borettslaget til å dekke hele eller deler av kravet. Dette er begrunnet med tidligere eier nå mener borettslaget er ansvarlig for skjevhetene og at disse har kommet som følge av loftsutbyggingen hvor borettslaget hadde det formelle ansvaret for utbyggingen.

Styret har avvist kravet og mener dette ikke er et ansvar borettslaget kan ta på seg. Skjevheter i gulvene er først og fremst et estetisk forhold og det er ikke i tvisten mellom tidligere og nåværende eier kommet frem at det foreligger bygningsmessige mangler i strid med lov og forskrifter. Styret har heller ikke grunnlag for å bekrefte at loftsutbyggingen har gitt nye setningsskader utover de som kom i tilknytning til utbyggingen av borettslaget. Styret har for sikkerhets skyld også kontaktet statiker som var konsulent i tilknytning til loftsutbyggingen.

På denne bakgrunn har styret valgt å avvise fremsatt krav mot borettslaget. I denne vurderingen har styret lagt vekt på at det er mange leiligheter i borettslaget som har slike skjevheter i gulvene og det vil være vanskelig å gi kompensasjon i en sak uten samtidig å gjøre tilsvarende for alle de andre som har skjevheter i gulvene. Det må presiseres at skjevhetene i gulvene ikke nødvendigvis er synlige og tidligere andelseier hadde selv ikke reagert på skjevhetene før boligen ble solgt. (Det ble da heller ikke informert om skjevheter ved salget).

Den tidligere andelseieren i borettslaget vurderer søksmål mot borettslaget dersom styret ikke er villig til å gi en ham erstatning. På denne bakgrunn vil styret at generalforsamlingen skal behandle saken da et søksmål kan gi borettslaget et økonomisk ansvar. Et søksmål kan alltid innebære en prosessrisiko selv om styret mener borettslaget ikke har noe rettslig ansvar her.

### **Styrets forslag til vedtak:**

Krav om erstatning til tidligere andelseier avvises.

# **Hellerudtoppen Borettslag**

## **Sak 6: Valg**

Valgkomitèens innstilling blir lagt fram på generalforsamlingen

- 6.1. Valg av tre medlemmer til styret
- 6.2. Valg av minst to varamedlemmer
- 6.3. Valg av to medlemmer til valgkomiteen
- 6.4. Valg av to medlemmer til Grendehuskomite.

# Hellerudtoppen Borettslag

ARSMELDING 2007 - 2008

**Styrets sammensetning i driftsåret 2007 - 2008 har vært:**

**Faste medlemmer:**

Torstein H. Samstad, leder  
Terje Rusten, nestleder  
Elizabeth Dorph, forsikringskontakt  
Marianne Farstadvoll, sekretær/styremedlem  
Kari Helset, sekretær/styremedlem

**Varamedlemmer:**

Ragnhild Birkeland  
Per Storm Halvorsen

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift.

Årets årsregnskap viser et overskudd på kr 3.618.432,-.

Styret foreslår at overskuddet tillegges egenkapitalen. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter boligselskapet har, er medtatt i den framlagte årsregnskap

Regnskapet viser en økning i disponible midler på kr 166.480,-. I denne økningen er det inkludert en økning i disponible midler på kr 18.938,- fra eget regnskap for utbygging av loft.

Disponible midler utgjør ved utløpet av året kr 21.351.280,-, hvorav kr 4.628.261,- er knyttet til ordinær drift.

For ordinær drift viser årsregnskapet dermed en økning i disponible midler på kr 147.542,- mot en budsjettert økning på 0,3 mill.kroner. Avviket skyldes i hovedsak lavere personalkostnader i form av refunderte sykepenger, kostnader til innleid vaktmester og utgifter til utbedring/oppgradering av utelys.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling.

Husleierestansene er fortsatt lave og det har ikke vært tap på husleieinntektene i 2007.

I perioden er det, i tillegg til ordinært styrehonorar, utbetalt kr 85.858,- i lønn til styrets leder i forbindelse med utførelse av arbeider med utvendig vedlikehold og vikar for vaktmester.

Det har i driftsåret 2007-2008 vært avholdt 23 styremøter, møter med arkitekt, vaktmester og tunkontaktene. Gjennom "Styrenytt" gis beboerne relevant informasjon om aktuelle saker.

**Etablering av nettside.**

For bl.a. å bedre muligheten for informasjon til beboerne vil styret etablere egen nettside for borettslaget. Vi tar sikte på å være i drift i løpet av høsten.

**Utvendig vedlikehold.**

Følgende kostnader er knyttet til utvendig vedlikehold som ble utført i 2007. Lønnskostnader kr 375.000,-, maling kr 100.000,-, materialer kr 73.000,-, til sammen kr 547.000,-.

Arbeider som ble utført var bl.a. bytte av ca 100 m2 kledning, bytte av lister rundt vinduer/dører, hjørnekasser, samt at husene som er ferdigstilt ble malt to strøk.

Selv om fremdriften i 2007 ikke ble som forventet er styret av den klare oppfatning av at dette fortsatt er kostnadsbesparende for laget. Til sammenligning betalte vi for bytte av kledning på en gavlvegg, ca 40 m2, i 2002 kr 60.000,-.

Tun 1,7 og 8 er pr i dag ferdigstilt og arbeidene vil fortsette i år.

Med samme fremdrift i de neste årene vil hele borettslaget være ferdig vedlikeholdt i løpet av en femårsperiode, som betyr at vi er ferdige i 2010.

Etter planen vil neste runde med maling av starte i 2013 – 2015.

**Balkonger.**

Pr i dag har 50 beboere bestilt nye balkonger. Arbeidene er i gang og foreløpig fremdriftsplan viser at arbeidene kan være avsluttet ved årsskifte.

# Hellerudtoppen Borettslag

Årsmelding 2007 – 2008 fortsetter:

## Avløpsledninger.

I forbindelse med gravearbeidene når utelysene ble utbedret oppsto et uhell ved at løsmasser falt ned i avløpsledningene da toppen av en av kummene lå under bakken og følgelig ikke var synlig. På grunn av dette ble fortetning i ledningene og en leilighet fikk skader da vann o.l. trengte inn på badet. Ved inspeksjon ble det videre avdekket to små skader på ledningene som umiddelbart ikke medfører fare, men styret vil i 2008 utbedre disse slik at ytterligere skader ikke oppstår.

## Tvister.

En tidligere beboer har tatt ut stevning mot laget i forbindelse med tap ved salg.

Det hevdes at dragere som ble brukt ved utbygging av loft er underdimensjonert og at dette har ført til skjevheter i leiligheten som ble solgt. Styret tilbakeviser dette og hevder at skjevhetene var der før loftene ble bygd.

Partene møtte i Forlikrådet 10. april 2008 uten at det ble oppnådd forlik. Motparten fremmet et krav på kr 135.000,- som grunnlag for forlik. Dette ble ikke akseptert av styret.

## KOMPLETT MINI – Canal Digital.

Høsten 2008 inngikk styret ny kollektiv TV- og Bredbåndsavtale med Canal Digital. Avtalen ble gjort for en treårsperiode. I korte trekk ga avtalen følgende fordeler til beboerne:

- Digital-tv med digital HD dekode inkl grunnpakke med 31 kanaler mot tidligere 19 kanaler
- To valgfrie tv-kanaler fra programpakken "Mine Favoritter", totalt 33 kanaler
- Internett Komplet Mini 500/500 KBPS inkludert i avtalen

For dette betaler borettslaget kr 99,- pr husstand pr måned.

## Trær på fellesområder.

Høsten 2007 foretok Oslo kommune befaring etter ønske fra beboerne om felling av div store furutrær. I brev av 15.11.2007 ble det gitt tillatelse til felling av til sammen seks trær.

I ettertid er styret gjort oppmerksom på at vedtaket strider mot føringer lagt av bystyret i 1997. Styret rettet derfor en ny henvendelse til kommunen i april 2008 og ba om at saken ble gjennomgått på nytt. I brev av 9. mai 2008 har Oslo kommune trukket tilbake tillatelsen. Styret vil med dette som utgangspunkt se på saken på nytt.

## Ytterdører.

25 beboere har benyttet seg av tilbudet om bytte av ytterdør og arbeidene er avsluttet.

## Uteområder.

Nye benker ble innkjøpt høsten 2007 og noen av disse ble montert og utplassert. Resten av benkene blir montert og utplassert i løpet av våren/sommeren. Samlet kostnad på kr 38.000,-.

## Utebelysning.

I forbindelse med utbedring av utelysene ble det vedtatt å supplere med nye lysstolper på enkelte områder. Arbeidene medførte en samlet kostnad på kr 475.000,-.

## Vaktmestertjeneste.

Borettslaget har en ansatt: vaktmester Jul K. Strand.

Som kjent har Jul vært sykemeldt over lang tid, men er nå tilbake i 100% stilling.

Styret beklager at noen av hans oppgaver i sykemeldingsperioden ikke har blitt fulgt opp som ønsket.

Styret er ikke kjent med at det skulle være forhold rundt ansettelsesforholdet som er i strid med bestemmelsene i arbeidsmiljøloven.

## Virksomhetens art:

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av borettslagsloven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne. Borettslaget ligger i Oslo.

Boligselskapets styre består av 3 kvinner og 2 menn. Styrets leder er mann. Boligselskapet har én ansatt, og dette er en mann. Boligselskapet følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser i boligselskapet. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i boligselskapet.

## Hellerudtoppen Borettslag

Årsmelding 2007 – 2008 fortsetter:

### Ytre miljø.

Styret er ikke kjent med at borettslagets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for boligselskap.

### Kurs for tillitsvalgte.

USBL arrangerte i september 2007 seminar for tillitsvalgte. Fire av våre tillitsvalgte og vaktmester deltok på seminaret.

### Omsetning av leiligheter.

Det ble i 2007 omsatt i alt 18 leiligheter, fordelt på 6 to-roms, 6 tre-roms og 7 fire-roms. Av disse var det to som flyttet internt i laget. Styret vil benytte anledningen til å ønske nye beboere velkommen til Hellerudtoppen.

### Fellesarrangement.

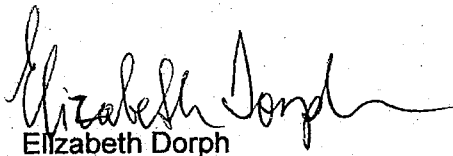
I samarbeid med barnehagen ble det også i 2007 gjennomført et arrangement i forbindelse med tenning av julegrana. Styret vil også benytte anledningen til å takke Barnehagen for arrangementet 17. mai.

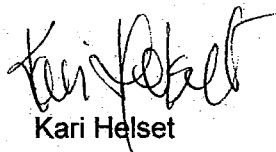
Styret ser helt klart betydningen av slike fellesarrangement og håper at disse vil fortsette og kanskje utvides med andre typer arrangementer.

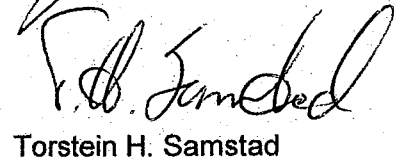
Oslo, 19. mai 2008

  
Marianne Farstadvoll

  
Terje Rusten

  
Elizabeth Dorph

  
Kari Helset

  
Torstein H. Samstad

Til generalforsamlingen i  
**Hellerudtoppen borettslag**

## **REVISJONSBERETNING FOR 2007**

Vi har revidert årsregnskapet for Hellerudtoppen borettslag for regnskapsåret 2007, som viser et overskudd på kr 3 618 432. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av årets overskudd. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger. Regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge er anvendt ved utarbeidelsen av regnskapet. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av borettslagets styre. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

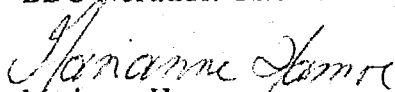
Vi har utført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder revisjonsstandarder vedtatt av Den norske Revisorforening. Revisjonsstandardene krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig 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 kontroll-systemer. 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 2007 og for resultatet 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 om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Oslo, 29. mai 2008

**BDO Noraudit Oslo DA**



Marianne Hamre

Statsautorisert revisor

## Hellerudtoppen Borettslag

Informasjon om regnskapet.

Borettslagets årsregnskaper er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk. Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

## DISPONIBLE MIDLER

Note nr:	2007 ord drift	2007 loft	2007 totalt	2006 ord drift	2006 loft	2006 totalt	2007 Budsjett ord drift	2007 Avvik ord drift	2008 Budsjett Totalt
<b>Disponible midler IB</b>	<b>4 480 719</b>	<b>16 704 081</b>	<b>21 184 800</b>	<b>3 942 458</b>	<b>16 871 175</b>	<b>20 813 633</b>	<b>3 905</b>		<b>3 649</b>
<b>Arets resultat</b>	<b>3 599 494</b>	<b>18 938</b>	<b>3 618 432</b>	<b>3 904 984</b>	<b>57 906</b>	<b>3 962 890</b>	<b>306</b>		<b>94</b>
Endring varige driftsmidler	93 561		93 561	-805 247		-805 247			-875
Endring langsiktig gjeld - Fellesgj oppr.	-4 514 871		-4 514 871	-2 730 060		-2 730 060	-3 640		0
Endring langsiktig gjeld - Fellesgj loft	0		0	-636 014	-225 000	-861 014			969
Endring andels- og innskuddskapital	969 358		969 358	636 014		636 014			0
Endring egenkapital	0		0	168 584		168 584			0
<b>Arets endring i disponible midler</b>	<b>147 542</b>	<b>18 938</b>	<b>166 480</b>	<b>538 261</b>	<b>-167 095</b>	<b>371 167</b>	<b>265</b>	<b>-117</b>	<b>254</b>
<b>Disponible midler UB</b>	<b>4 628 261</b>	<b>16 723 019</b>	<b>21 351 280</b>	<b>4 480 719</b>	<b>16 704 081</b>	<b>21 184 800</b>			
<b>Omløpsmidler</b>	<b>6 586 072</b>	<b>17 818 258</b>	<b>24 404 330</b>	<b>5 554 302</b>	<b>17 806 363</b>	<b>23 360 665</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>	<b>1 957 812</b>	<b>1 095 239</b>	<b>3 053 051</b>	<b>1 073 583</b>	<b>1 102 282</b>	<b>2 175 865</b>			
<b>Disponible midler</b>	<b>4 628 260</b>	<b>16 723 019</b>	<b>21 351 279</b>	<b>4 480 719</b>	<b>16 704 081</b>	<b>21 184 800</b>			



# Hellerudtoppen Borettslag

## RESULTATREGNSKAP

Note nr:	2007 ord drift	2007 loft	2007 totalt	2006 ord drift	2006 loft	2006 totalt	2007 Budsjett ord drift	2007 Awik ord drift	2008 Budsjett Totalt
<b>DRIFTSINNTEKTER</b>									
2	9 522 720	637 149	10 159 869	9 655 137	602 862	10 257 999	9 591	-68	10 822
3	70 000	0	70 000	55 848	108 856	164 704	30	34	40
4	64 035	0	64 035	9 710 985	711 718	10 422 703	9 621	36	10 862
	<b>9 656 755</b>	<b>637 149</b>	<b>10 293 904</b>						
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>									
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>									
5	597 749	0	597 749	993 826	0	993 826	1 020	422	1 088
	195 000	0	195 000	195 000	0	195 000	195	0	195
6	93 561	0	93 561	46 868	0	46 868	10	0	94
7	9 975	0	9 975	9 975	0	9 975	182	15	10
8	167 024	0	167 024	172 072	0	172 072	50	14	196
9	36 125	0	36 125	20 138	0	20 138	35	1	40
	34 300	0	34 300	34 300	0	34 300	665	10	35
	655 435	0	655 435	627 453	0	627 453	170	-18	721
	187 781	0	187 781	150 222	0	150 222	654	-40	189
10	694 458	0	694 458	656 964	0	656 964	490	-214	791
11	704 002	0	704 002	588 002	0	588 002	47	-6	775
12	53 117	0	53 117	38 077	0	38 077	470	-501	50
13	970 639	0	970 639	521 508	79 843	601 351	528	-11	675
14	538 765	0	538 765	537 268	0	537 268	4 516	-422	535
	<b>4 937 931</b>	<b>0</b>	<b>4 937 931</b>	<b>4 591 673</b>	<b>79 843</b>	<b>4 671 516</b>	<b>5 105</b>	<b>-386</b>	<b>5 394</b>
	<b>4 718 824</b>	<b>637 149</b>	<b>5 355 973</b>	<b>5 119 312</b>	<b>631 875</b>	<b>5 751 187</b>			
<b>DRIFTSRESULTAT</b>									
15	158 497	16 630	175 127	118 457	14 827	133 284	50	-108	100
16	1 277 827	634 841	1 912 668	1 332 785	588 796	1 921 581	1 250	-28	1 919
	<b>-1 119 330</b>	<b>-618 211</b>	<b>-1 737 541</b>	<b>-1 214 328</b>	<b>-573 969</b>	<b>-1 788 297</b>	<b>-1 200</b>	<b>-81</b>	<b>-1 819</b>
	<b>3 599 494</b>	<b>18 938</b>	<b>3 618 432</b>	<b>3 904 984</b>	<b>57 906</b>	<b>3 962 890</b>	<b>3 905</b>	<b>-306</b>	<b>3 649</b>
	<b>-3 599 494</b>	<b>-18 938</b>	<b>-3 618 432</b>	<b>-3 904 984</b>	<b>-57 906</b>	<b>-3 962 890</b>	<b>-3 905</b>	<b>306</b>	<b>-3 649</b>

# Hellerudtoppen Borettslag

## SPESIFISERTE EIENDELER OG GJELD

	Nol nr:	31.12.2007 ord drift	31.12.2007 loft	31.12.2007 totalt	31.12.2006 ord drift	31.12.2006 loft	31.12.2006 totalt
<b>EIENDELER</b>							
<b>Anleggsmidler</b>							
<b>Varige driftsmidler:</b>							
Eiendom	6	102 445 738	0	102 445 738	102 445 738	0	102 445 738
Andre driftsmidler	6	711 686	0	711 686	805 247	0	805 247
<b>Sum Anleggsmidler</b>		<b>103 157 424</b>	<b>0</b>	<b>103 157 424</b>	<b>103 250 985</b>	<b>0</b>	<b>103 250 985</b>
<b>Omløpsmidler</b>							
<b>Fordringer:</b>							
Restanser felleskostnader	17	112 914		112 914	132 136		132 136
Kundefordringer	18	18 273		18 273	24 791		24 791
Fordringer på USBL		1 997 559		1 997 559	1 244 090		1 244 090
Andre kortsiktige fordringer	19	1 132 388	16 650 000	17 782 388	519 055	16 650 000	17 169 055
<b>Bankinnskudd og kontanter:</b>							
Innestående bank	20	3 323 938	1 168 258	4 492 196	3 633 230	1 156 363	4 789 593
Håndkasse		1 000		1 000	1 000		1 000
<b>Sum Omløpsmidler</b>		<b>6 586 072</b>	<b>17 818 258</b>	<b>24 404 330</b>	<b>5 554 302</b>	<b>17 806 363</b>	<b>23 360 665</b>
<b>Sum Eiendeler</b>		<b>109 743 496</b>	<b>17 818 258</b>	<b>127 561 754</b>	<b>108 805 287</b>	<b>17 806 363</b>	<b>126 611 650</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>							
<b>Egenkapital</b>							
<b>Innskutt kapital:</b>							
Andelskapital		19 600		19 600	19 600		19 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>19 600</b>		<b>19 600</b>	<b>19 600</b>		<b>19 600</b>
<b>Opptjent egenkapital:</b>							
Annen egenkapital	21 20	32 920 677	73 019	32 993 696	29 321 184	54 081	29 375 265
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>32 920 677</b>	<b>73 019</b>	<b>32 993 696</b>	<b>29 321 184</b>	<b>54 081</b>	<b>29 375 265</b>
<b>Gjeld</b>							
<b>Langsiktig gjeld:</b>							
Pantegjeld opprinnelig	22	33 724 407		33 724 407	37 269 920		37 269 920
Pantegjeld loft	22		16 650 000	16 650 000		16 650 000	16 650 000
Innskuddskapital		41 121 000		41 121 000	41 121 000		41 121 000
<b>Sum Langsiktig gjeld</b>		<b>74 845 407</b>	<b>16 650 000</b>	<b>91 495 407</b>	<b>78 390 920</b>	<b>16 650 000</b>	<b>95 040 920</b>
<b>Kortsiktig gjeld:</b>							
Leverandørgjeld	23	1 267 469		1 267 469	568 264		568 264
Skyldig off. avgifter	23	12 401		12 401	12 592		12 592
Annen kortsiktig gjeld	23	677 942	1 095 239	1 773 181	492 727	1 102 282	1 595 009
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 957 812</b>	<b>1 095 239</b>	<b>3 053 051</b>	<b>1 073 583</b>	<b>1 102 282</b>	<b>2 175 865</b>
<b>Sum Gjeld</b>		<b>76 803 219</b>	<b>17 745 239</b>	<b>94 548 458</b>	<b>79 464 503</b>	<b>17 752 282</b>	<b>97 216 785</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>109 743 496</b>	<b>17 818 258</b>	<b>127 561 754</b>	<b>108 805 287</b>	<b>17 806 363</b>	<b>126 611 650</b>

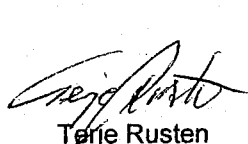
Oslo, 31.12.2007/ 19.05.2008



Torstein H. Samstad



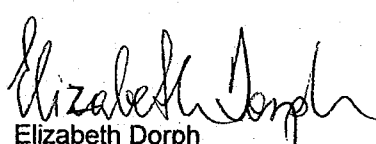
Lillevi Hopstad  
regnskapssjef, Boligbyggelaget USBL



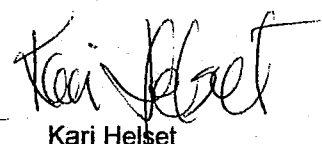
Tørje Rusten



Marianne Farstadvoll



Elizabeth Dorph



Kari Helset

## Hellerudtoppen Borettslag

### Note 1: Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi desom verdifalles ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Fordringer.

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspsifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### Varige driftsmidler.

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlets levetid.

#### Driftsinntekter.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Leieinntekter bokføres og inntektsføres i takt med optjening.

	2007	2006
Note 2		
<b>Innkrevde felleskostnader</b>		
Ordinære husleieinntekter	9 052 608	9 189 153
Barnehagen	30 456	30 456
Inngått på tidligere avskreven leie	5 601	399
Innbet for betjening av lån utbygde loft	464 169	427 650
Leieinntekter garasje	278 370	280 584
Utleie grendehus + lager	49 125	46 000
Leietillegg fellesutgifter	78 360	76 845
Innbet. for betjening av lån ikke utbygde loft	172 980	175 212
Leieinntekter trimrom	28 200	31 700
<b>Sum innkrevde felleskostnader</b>	<b>10 159 869</b>	<b>10 257 999</b>
Note 3		
<b>Gevinst ved salg av eiendeler</b>		
Gevinst ved salg av garasjeplass	70 000	0

**Hellerudtoppen Borettslag**

2007

2006

Note 4

**Andre driftsinntekter**

Innbet. av loftsutbyggere/gebyr tilbygg	0	120 856
Salg dørvridere	150	2 600
Vaskeri-inntekter	7 130	6 840
Salg av vindusglass	0	6 050
Åpnere o.l. garasjeanlegg	16 000	11 500
Salg av maling til beboere	7 080	13 208
Salg postkasser/nøkler	650	700
Innmelding trimrom	1 000	1 000
Utleie tilhenger	1 300	1 000
Oppgjør skade søppelhus	30 725	0
Inntekter solseng	0	950
<b>Sum andre driftsinntekter</b>	<b>64 035</b>	<b>164 704</b>

Note 5

**Personalkostnader**

Lønn til fast ansatt	313 993	306 637
Annen lønn/ekstrahjelp/honorarer	387 048	411 165
Overtid	44 408	26 083
Tjenestepensjon	5 414	2 741
Arbeidsgiveravgift	103 364	144 970
Andre personalkostnader	0	12 964
Refusjon sykepenger	-344 390	0
Påløpte feriepenger	87 912	89 266
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>597 749</b>	<b>993 826</b>

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.  
Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Note 6

**Anleggsmidler**

	Wille 355B	Boligeiendom	Stillas	Lys løkka	Totalt
<b>Anskaffelsesår</b>	<b>2006</b>	<b>1984</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>	
Antatt levetid	10		5	20	
Opprinnelig kostpris	516 458	102 445 736	167 075	170 000	103 299 267
+ nyanskaffet i år	0	0	0	0	0
- salg/utrangering til	0				
anskaffelseskost	0	0	0	0	0
<b>Kostpris pr 31.12.</b>	<b>516 458</b>	<b>102 445 736</b>	<b>167 075</b>	<b>170 000</b>	<b>103 299 267</b>
Samlet avskrivning 01.01.	17 215	0	21 153	9 916	48 284
+ avskrivninger i år	51 646	0	33 415	8 500	93 561
- avgang samlede avsk. På					
salg/utrangering	0	0	0	0	0
Samlede avskr. pr 31.12.	68 861	0	54 568	18 416	141 845
<b>Bokført verdi pr 31.12.</b>	<b>447 595</b>	<b>102 445 736</b>	<b>112 507</b>	<b>151 584</b>	<b>103 157 422</b>

## NOTER TIL ÅRSOPPGJØRET 2007

**Boligeiendom**

Opprinnelig kostpris for oppføring av bygninger, byggeår 1984/86. Eiendommen er stilt som sikkerhet for pantelikret gjeld.

**Tomt**

Borettslaget fester tomt av Oslo kommune: Tomtens areal er ca 46.000 m<sup>2</sup>, gnr 143, bnr 841. Festetid er 80 år fra 17.10.1984.

**Skattetakst**

Skattetakst for eiendommen er kr 39.639.000,-.

**Forsikring**

Borettslagets eiendom er forsikret på grunnlag av huseierforsikring med bygningskasko i if... Skadeforsikring. Forsikringsavtåle nr. 3061218.

Borettsinnskuddet er den del av boligselskapets pantestillelser.

Av anleggets bokførte gjeld er kr 91.495.407,- sikret ved pant, herav innskuddskapital kr 41.121.000,-.

Eiendommens ligningsverdi pr 31.12. Utgjør kr 57.252.454,-.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2007 en bokført verdi på kr 103.157.424,-.

<b>Note 7</b>	<b>Revisjonshonorar</b>		
	Kostnadsførte revisjonshonorar utgjør (inkl. mva)	9 975	9 975
<b>Note 8</b>	<b>Forretningsførerhonorar</b>		
	Ord. Honorar	155 124	148 462
	Honorar tilleggstenester	11 900	23 610
	<b>Sum Forretningsførerhonorar</b>	<b>167 024</b>	<b>172 072</b>
<b>Note 9</b>	<b>Andre honorarer og leiet hjelp</b>		
	Andre utbyggingsalternativer	29 375	12 188
	Andre honorarer	6 750	7 950
	<b>Sum honorar og leiet hjelp</b>	<b>36 125</b>	<b>20 138</b>
<b>Note 10</b>	<b>Kommunale avgifter</b>		
	Renovasjon	204 056	190 640
	Vann- og avløpsavgift	472 267	449 674
	Feieavgift	18 135	16 650
	<b>Sum Kommunale avgifter</b>	<b>694 458</b>	<b>656 964</b>
<b>Note 11</b>	<b>Andre driftskostnader, eiendom</b>		
	Renhold	20 390	18 604
	Innleid vaktmestertjenester	293 977	0
	Skadedyrutryddelse	0	203
	Snøbrøying/sandstrøing	14 344	55 135
	Containerleie	52 644	54 850
	Kjøp verktøy/driftsmidler	9 765	67 472
	Anskaffelser diverse	0	23 390
	Utstyr til felleslokaker	6 194	14 758
	Avgift for radio- og TV-anlegg	274 431	268 989
	Innkjøp lyspærer/lysrør	145	49
	Nøkler/låser	2 540	8 810
	Driftsmateriell	5 550	17 393
	Rep/vedlikehold traktor	16 797	48 679
	Driftskostnader traktor	7 225	8 785
	Andre driftskostnader eiendom	0	885
	<b>Sum andre driftskostnader eiendom</b>	<b>704 002</b>	<b>588 002</b>

**Hellerudtoppen Borettslag**

	2007	2006
<b>Note 12 Driftskostnader administrasjon</b>		
Telefon	9 813	10 356
Porto	4 053	2 647
Kontorrekvisita	6 561	4 821
Kopiering	13 696	0
Bøker/ tidsskrifter	0	1 537
Innkjøp/service kontormøbler/kontormaskiner	5 460	7 223
Bilgodtg./Reiser/Parkering	2 347	4 979
Møtekostnader	11 187	6 514
<b>Sum driftskostnader administrasjon</b>	<b>53 117</b>	<b>38 077</b>
<b>Note 13 Reparasjoner og vedlikehold</b>		
Malerarbeid	108 800	126 762
Snekkerarbeid	89 165	100 783
Rørleggearbeid	45 551	0
Elektrikerarb./ -utstyr	192 449	4 140
Blikkenslagerarbeid	4 855	74 928
Glassarbeider	37 450	15 000
Betong/grunnarbeider	285 365	63 531
Gartnerarbeid (grøntanlegg)	79 634	44 491
Egenandel forsikring	8 001	0
Sports- og lekeplasser	10 174	7 856
Vaskerianlegg	8 358	0
Garasjeporter	100 837	84 017
Håndverkerarbeid, loft inkl refusjoner	0	79 843
<b>Sum reparasjoner og vedlikehold</b>	<b>970 639</b>	<b>601 351</b>
<b>Note 14 Andre driftskostnader</b>		
Gaver	12 194	9 244
Annonsekostnader	7 500	
Kontingent velfor.o.l.	200	200
Festeavgift	480 798	480 798
Kurs for styrerepresentanter	22 100	20 300
Fellesarrangement	9 929	8 745
Betalingskostnader, bank, post	1 604	1 175
Omkostninger inkasso	-740	7 217
Diverse kostnader	5 180	9 589
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>538 765</b>	<b>537 268</b>
<b>Note 15 Renteinntekter</b>		
Renteinntekter av bankinnskudd	120 482	95 554
Renteinntekter av bankinnskudd - loft	16 630	14 826
Renteinntekter i mellomregning USBL	25 958	8 835
Andre renteinntekter	12 057	14 069
<b>Sum renteinntekter</b>	<b>175 127</b>	<b>133 284</b>
<b>Note 16 Rentekostnader</b>		
Pantegjeldsrenter Husbanken	1 277 527	1 332 485
Pantegjeldsrenter Byggelån/Husbanken - loft	634 725	588 729
Andre gebyrer	416	367
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>1 912 668</b>	<b>1 921 581</b>
<b>Note 17 Restanser</b>		
Totale restanser	<b>112 976</b>	<b>132 136</b>
herav: > 30.000	0	
> 10.000 < 30.000	64 472	36 423
> 5.000 < 10.000	16 618	40 722
> 2.500 < 5.000	31 972	44 204
< 2.500	-86	10 787
Løpende inkasso	0	0

## Hellerudtoppen Borettslag

	2007	2006
<b>Note 18 Kundefordringer</b>		
Gjelder diverse fordringer beboere	18 273	24 791
<b>Note 19 Kortsiktige fordringer</b>		
Forskudd forsikringsaker	4 986	2 638
Forskudd lønn	8 550	0
Forsuddsbetalt strøm	2 776	0
Forskuddsbetalte kostnader	464 651	516 417
Forskuddsbetalt forsikringspremie	651 425	0
Etablerte lån loftsutbygging	16 650 000 **	16 650 000
<b>Sum kortsiktige fordringer</b>	<b>17 782 388</b>	<b>17 169 055</b>

\*\* Styret har i flere år kommentert overfor forretningsfører at denne posten står på feil sted i balansen og bør omklassifiseres. På møte med revisor og USBL senest i mai i år ble det enighet om at dette gjøres i 2008. Slik posten står pr i dag påvirker den disponible midler, mens den i realiteten burde vært aktivert sammen med øvrig eiendomsmasse.

<b>Note 20 Kasse, bank, postgiro</b>		
DnB - driftskonto	101 404	100 994
Storebrand Bank - høyrente	3 222 534	3 532 236
Storebrand Bank - høyrente loft	1 069 231	1 058 125
Storebrand Bank - drift loft	99 027	98 238
<b>Sum Kasse, bank, postgiro</b>	<b>4 492 196</b>	<b>4 789 593</b>

Note 22 Langsiktig gjeld	Opprinnelig gjeld	Avdrag bokført tidl. år	Avdrag bokført 2007	Langsiktig gjeld 31.12.2007	Avdrag 2008	Rentefot
						01.01.2007
1. Husbanken	2 000 000	800 000	120 000	1 080 000	120 000	3,70 %
2. Husbanken	8 000 000	3 200 000	480 000	4 320 000	480 000	3,70 %
3. Husbanken	13 000 000	5 200 000	780 000	7 020 000	780 000	5,10 %
4. Husbanken	34 000 000	13 600 000	2 040 000	18 360 000	2 040 000	3,70 %
5. Husbanken	4 700 000	2 915 143	1 094 871	689 986	69 000	5,10 %
6. Husbanken - loft	5 365 000	1 215 000	0	4 150 000	0	5,10 %
7. Husbanken - loft	12 500 000	0	0	12 500 000	0	3,70 %
<b>Sum 1 - 5</b>	<b>61 700 000</b>	<b>25 715 143</b>	<b>4 514 871</b>	<b>31 469 986</b>	<b>3 489 000</b>	
<b>Sum 6 - 7</b>	<b>17 865 000</b>	<b>1 215 000</b>	<b>0</b>	<b>16 650 000</b>	<b>0</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>79 565 000</b>	<b>26 930 143</b>	<b>4 514 871</b>	<b>48 119 986</b>	<b>3 489 000</b>	
<b>Innbetalte IN-innskudd fra andelseierne</b>				<b>2 254 421</b>		
<b>Totalt</b>				<b>50 374 407</b>		

Sum bokførte avdrag i 2007 inkluderer også IN-innbetalinger på til sammen kr 969.358,- fordelt på fem andelseiere. Lån 1 til 5 er opprinnelige lån som ble tatt opp da laget ble bygd. Lån 5 og 6 er tatt opp i forbindelse med utbygging av loft og betjenes i sin helhet at de andelseiere som hatt tatt loftet i bruk som bolig.

### Vilkår for lagets lån

1-4. Lån til oppføring fra 1985. Det skal betales avdrag fra 1. termin 1995 etter følgende plan:

2% avdrag av opprinnelig lånesaldo i 5 år

4% avdrag de neste 6 år og 6% avdrag de siste 11 år.

5. Lån til oppføring fra 1986. Det skal betales avdrag fra 1. termin 1996 etter samme plan som for lån 1

6-7. Byggelån etablert i 2001. Konvertert til Husbanken pr 24.03.2004. Løper fra konverteringsdato med fem års avdragsfrihet. Det betales avdrag fra 2. termin 2009.

<b>Rente f.o.m. 01.01.2008</b>	36 260 000	<b>3,70 %</b> Fast i 5 år fra 01.07.04
	11 859 986	<b>5,10 %</b> (Flyt. 3-mndrs. rente) 5,5% fra 01.04.08

På neste side finner du en fullstendig nedbetalingsplan basert på dagens vilkår.

# Hellerudtoppen Borettslag

Nedbetalingsplan lån i Husbanken - Opprinnelig restgjeld: kr 61.700.000-

Pr. 01.01.2008

Rentesats:

Restgjeld lån med fast rente : 23 760 000 Fra 01.07.04: 3,70 %

Restgjeld lån med flytende rente: 7 710 050 Fra 01.01.08: 5,10 %

Tidspunkt:	Avdrag:	Ny restgjeld:	Renter:	Pr. termin:	Totalt pr. år:
apr 1995	340 000	61 360 000	1 156 875	1 496 875	
okt 1995	340 000	61 020 000	1 150 500	1 490 500	2 987 375
apr 1996	467 000	60 553 000	1 144 125	1 611 125	
okt 1996	467 000	60 086 000	1 983 111	2 450 111	4 061 236
apr 1997	467 000	59 619 000	1 547 215	2 014 215	
okt 1997	767 000	58 852 000	1 281 809	2 048 809	4 063 023
apr 1998	767 000	58 085 000	1 177 040	1 944 040	
okt 1998	767 000	57 318 000	1 205 264	1 972 264	3 916 304
apr 1999	847 000	56 471 000	1 447 280	2 294 280	
okt 1999	847 000	55 624 000	1 580 902	2 427 902	4 722 182
apr 2000	1 187 000	54 437 000	1 554 156	2 741 156	
okt 2000	1 187 000	53 250 000	1 518 147	2 705 147	5 446 303
apr 2001	1 234 000	52 016 000	1 420 350	2 654 350	
okt 2001	1 234 000	50 782 000	1 485 692	2 719 692	5 374 042
apr 2002	1 234 000	49 548 000	1 449 064	2 683 064	
okt 2002	1 234 000	48 314 000	1 420 824	2 654 824	5 337 888
apr 2003	1 234 000	47 080 000	1 380 068	2 614 068	
okt 2003	1 234 000	45 846 000	1 331 660	2 565 660	5 179 728
apr 2004	1 234 000	44 612 000	1 053 172	2 287 172	
okt 2004	1 234 000	43 378 000	719 608	1 953 608	4 240 780
apr 2005	1 234 000	42 144 000	717 592	1 951 592	
okt 2005	1 234 000	40 260 951	686 756	1 920 756	3 872 348
apr 2006	1 820 040	38 210 856	674 697	2 494 737	
okt 2006	1 820 040	35 984 857	662 315	2 482 355	4 977 091
apr 2007	1 791 130	33 422 097	651 343	2 442 473	
okt 2007	1 754 383	31 470 050	637 079	2 391 462	4 833 934
apr 2008	1 744 503	29 725 548	630 384	2 374 886	
okt 2008	1 744 503	27 981 045	619 135	2 363 638	4 738 524
apr 2009	1 744 503	26 236 543	586 260	2 330 762	
okt 2009	1 744 503	24 492 040	549 741	2 294 244	4 625 006
apr 2010	1 744 503	22 747 538	615 283	2 359 786	
okt 2010	1 744 503	21 003 035	631 145	2 375 647	4 735 433
apr 2011	1 744 503	19 258 533	582 746	2 327 249	
okt 2011	1 744 503	17 514 030	534 348	2 278 851	4 606 100
apr 2012	1 744 503	15 769 528	485 950	2 230 452	
okt 2012	1 744 503	14 025 025	437 552	2 182 054	4 412 506
apr 2013	1 744 503	12 280 523	389 153	2 133 656	
okt 2013	1 744 503	10 536 020	340 755	2 085 257	4 218 913
apr 2014	1 744 503	8 791 518	292 357	2 036 859	
okt 2014	1 744 503	7 047 015	243 958	1 988 461	4 025 320
apr 2015	1 744 503	5 302 513	195 560	1 940 062	
okt 2015	1 744 503	3 558 010	147 162	1 891 664	3 831 727
apr 2016	1 744 503	1 813 508	98 763	1 843 266	
okt 2016	1 744 503	69 005	50 365	1 794 867	3 638 133
apr 2017	34 503	34 503	1 967	36 469	
okt 2017	34 503	0	983	35 486	71 955



**Hellerudtoppen Borettslag**

2007

2006

<b>Note 23</b>	<b>Kortsiktig gjeld:</b>		
	Leverandørgjeld	1 267 469	568 264
	Skyldig arbeidsgiveravg.	12 401	12 592
	Andre forskudd	4 988	3 041
	Forskuddsbetalte leier	27 548	56 510
	Til gode ikke utbygde loft (etablerte lån - kostpris råloft)	620 000	620 000
	Innbet renter ikke utbygde loft	309 814	309 814
	Depositum, garasje + trimrom	41 100	40 100
	Skyldig feriepengar	87 912	89 266
	Påløpte renter	477 723	476 278
	Påløpte kostnader strøm	27 846	0
	Andre påløpte kostnader	176 250	0
	Påløpte avdrag	0	0
	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>3 053 051</b>	<b>2 175 865</b>

**Note 21 Egenkapital**

	Innskutt EK	Annen EK	Sum EK
Egenkapital pr 01.01.	19 600	29 375 264	29 394 864
Omarb. lig.bal IB	0	0	0
Andre endringer	0	0	0
Årets resultat	0	3 618 432	3 618 432
<b>Egenkapital pr 31.12.</b>	<b>19 600</b>	<b>32 993 696</b>	<b>33 013 296</b>

# Hellerudtoppen Borettslag

## BUDSJETT 2008

Budsjettet for 2008 står i høyre tallkolonne på første side i driftsoversikten. Det er satt opp ut fra kjente endringer av avgifter og kapitalkostnader samt styrets vurdering av vedlikehold- og driftskostnader. Budsjettet vil gi et overskudd og en økning i disponible midler med 0,2 mill.kroner.

### Husleieinntekter

Inntektene er oppsatt etter regulering som fant sted pr 1. april 2008.

### Lønninger og feriepengar

Posten dekker lønnsutgifter til vaktmester, innleid hjelp, sommervikar, vaskehjelp m.m.

### Styrehonorar

Honoraret er budsjettert uendret til kr 195.000,-.

### Arbeidsgiveravgift

Det betales 14,1% arbeidsgiveravgift av all utbetalt lønn og styrehonorar.

### Andre personalkostnader

Under denne posten belastes kostnader til arbeidstøy og personforsikring.

### Forretningsførerhonorar

Dekker Forretningsførerhonorar til USBL.

### Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er budsjettert ut i fra avtale med Noraudit.

### Andre honorarer og leiet hjelp

I hovedsak kostnader til arkitekt-, konsulent- og advokatbistand.

### Kontingenter

Beløpet utgjør beregnet kontingent til USBL med kr 175,- pr. andelseier.

### Forsikringspremie

Det er budsjettert med en premie på kr 721.000,-.

### Energikostnader

Posten dekker lagets utgifter til strøm

### Kommunale avgifter

Posten dekker: vannavgift, avløpsavgift, renholdsavgift og feieavgift.

### Andre driftskostnader, eiendom

Dekker bl.a. innleid vaktjeneste, avgift på radio- og TV-anlegg, containerleie, kjøp av verktøy og driftskostnader traktor.

### Driftskostnader administrasjon

Her budsjetteres bl.a. kostnader til telefon, kontorrekvisita, porto og drift/vedlikehold av kontormaskiner.

## **Hellerudtoppen Borettslag**

### **Reparasjon og vedlikehold**

Dekker lagets utgifter til rep- og vedlikehold. Maling, bytte av utvendig panel, bytte av vinduer o.l.

### **Andre driftskostnader**

I tillegg til festeavgift dekker posten drift av Grendehuset, møter, kurs, fellesarrangementer og lignende.

### **Pantegjeldsrenter**

Renteutgifter på pantelån er beregnet i overensstemmelse med gjeldende vilkår.

### **Endring husbanklån**

Avdrag er budsjettet i henhold til gjeldende lånevilkår.

### **Husleieregulering**

Med utgangspunkt i det fremlagte driftsbudsjett ble ordinær husleie økt med 10% fra 1. april 2008.

Oslo 17. desember 2007/19. mai 2008.

STYRET

## Hellerudtoppen Borettslag

Navneseddel til bruk ved generalforsamling.

Skriv leilighetsinnehavers navn og leilighetens nummer på denne navneseddelen og lever den ved inngangen til møtelokalet.

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER:

Navn:.....

Leil.nr.:.....

På generalforsamlingen kan andelseier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare en med stemmerett for en andel. Framleier har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på generalforsamlingen kan du i henhold til lov om borettslag § 58 siste ledd jfr. § 4 siste ledd møte ved fullmektig. Ønsker du å benytte deg av denne retten bes du vennligst bruke fullmakten nedenfor.

Klipp \_\_\_\_\_

### FULLMAKT

.....gis herved fullmakt til å møte for meg på generalforsamling i

Hellerudtoppen Borettslag, mandag 9. juni 2008.

Fullmakten gjelder leilighet nr.....

Andelseiers navn:.....  
(bruk blokkbokstaver)

Oslo,.....  
(dato) (underskrift)

NB! Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.