

Hellerudtoppen Borettslag

Til borettslaverne.

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Hellerudtoppen Borettslag

Tid: Onsdag 29. mai 2013, 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. Godkjenning av årsoppgjøret

- 2.1 Godkjenning av årsmelding fra styret
- 2.2 Godkjenning av årsregnskapet

3. Budsjett 2013.

4. Godtgjørelse til styret og revisor

5. Andre saker

- 5.1 Vedlikehold balkonger
- 5.2 Selskap for kontroll av parkering

6. Valg

Oslo, 29. april 2013
Hellerudtoppen Borettslag

Styret

VEDLAGTE NAVNESLIPP FYLLES UT OG LEVERES VED INNGANGEN, se side 25.

Hellerudtoppen Borettslag

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på borettslagets ordinære generalforsamling onsdag 29. mai 2013

Sak 1: Konstituering.

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

Sak 2: Godkjenning av årsoppgjøret

2.1 Godkjenning av årsmelding fra styret

Årsmelding for 2012 følger vedlagt og anbefales godkjent. Se side XX.

2.2 Godkjenning av årsregnskapet

Årsregnskapet og revisjonsberetning for 2012 følger vedlagt.

Årsregnskapet for 2012, som viser et overskudd på kr 5.971.544,- anbefales godkjent.

Sak 3: Budsjett 2013

3.1. Budsjett 2013 følger vedlagt og foreslås 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 Vedlikehold balkonger.

Jarl Ørger Eidsvåg, Hellerudgrenda 68 C har fremmet følgende forslag:

«At borettslaget tar over vedlikeholdet av innsiden på veranda, den biten som ligger under gulvet.»



Styrets innstilling:

I vedtektenes § 5-1 står det bl.a.:

«I tillegg skal den enkelte andelseier vedlikeholde egne oppsatte gjerder og levegger. Innvendig rekkverk og gulv av tre på balkonger, svalganger og utvendige trapper skal også vedlikeholdes av den enkelte.»

Selv om det område som Eidsvåg beskriver er litt kronglete å vedlikehold mener styret at det ikke er grunn nok til å trekke dette ut av den enkeltes ansvarsområde.

Styrets forslag til vedtak:

Det innkomne forslag tas ikke til følge.

5.2 Selskap for kontroll av parkering.

Jarl Ørger Eidsvåg, Hellerudgrenda 68 C har fremmet følgende forslag:

«At styret pålegges og si opp avtalen med Smart Securities slik Generalforsamlingen i 2012 enstemmig vedtok. Ref sak 5.2 Generalforsamling 2012.»

Styrets innstilling:

Etter vedtak på Generalforsamling i 2012 ble avtalen med Smart Security AS (SS) sagt opp pr 25. mai 2012 med to måneders oppsigelsestid.

Umiddelbart meldte SS tilbake at de nylig hadde søkt om medlemskap i Parkeringsklagenemda og Norpark.

4. juni meldte SS på nytt tilbake at de var tatt opp som medlemmer.

Basert på diskusjonene på Generalforsamlingen 2012 og ønsker fra beboerne om å ha en avtale med et selskap som var Parkeringsklagenemda/Norpark, valgte styret å gjenoppta samarbeidet med SS.

På samme Generalforsamling ble det også gitt uttrykk for at reglementet ble oppfattet som veldig lite smidig og strengt.

Dette er forsøkt hensyntatt og etter at oppdaterte regler trådte i kraft i august 2012 har ikke styret mottatt klager på ilagte avgifter som kan oppfattes som uriktige og urimelige.

Styret ønsker derfor å fortsette samarbeidet med Smart Security AS, men vil selvfølgelig respektere et vedtak som går i annen retning.

Styrets forslag til vedtak:

Det innkomne forslag tas ikke til følge.

Sak 6: Valg

Valgkomitèens innstilling blir lagt fram på generalforsamlingen

- 6.1. Valg av styreleder + et medlem 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

ÅRSMELDING 2012

Styrets har etter generalforsamling 2012 bestått av følgende representanter:

Faste medlemmer:

Torstein H. Samstad, leder
Per Storm Halvorsen, nestleder
Tor-Arne Arnesen, forsikringskontakt
Monika K Thorp, sekretær/styremedlem
Kari Helset, sekretær/styremedlem

Varamedlemmer:

Trude Lea
Arild Løvaas

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift.

Årets årsregnskap viser et overskudd på kr 5.971.544,-.

Disponible midler utgjør ved utløpet av året kr 7.654.076,-. For øvrig vises det til noter, budsjettkommentarer samt kommentarer under regnskapsbehandlingen på generalforsamlingen.

Den relativt store økningen i disponible midler må sees i sammenheng med forventede vedlikeholdsoppgaver som står foran oss. Eksempelvis vinduer og/eller etterisolering av enkelte partier.

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

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

Husleierestansene er fortsatt lave og det er ikke bokført tap på husleieinntektene i 2012.

I perioden er det, i tillegg til ordinært styrehonorar, utbetalt kr 94.546,50,- i lønn til styrets leder i forbindelse med utførelse av arbeider med utvendig vedlikehold og vikar for vaktmester.

Det har i driftsåret vært avholdt 22 styremøter, møter med vaktmester og tun kontaktene. Gjennom "Styrenytt" gis beboerne relevant informasjon om aktuelle saker.

I tillegg oppdateres lagets nettside www.hellerudtoppen.no med relevant informasjon.

Utvendig vedlikehold.

Følgende kostnader er knyttet til utvendig vedlikehold som ble utført i 2012. Lønnskostnader kr 220.000,-, materialer kr 10.000,- og maling kr 40.000,-, til sammen kr 270.000,-.

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

I tillegg er det lagt takstein på bodtak der det er mulig.

I løpet av de siste årene er hele laget blitt vedlikeholdt utvendig i form av maling og bytte av panel der dette har vært påkrevd. I 2013 planlegges det derfor bare mindre oppgaver.

Etter planen vil neste runde med maling skje i løpet av 2014 – 2016, litt avhengig av hvilke øvrig vedlikehold og utbedringer vi kommer frem til.

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

Hellerudtoppen Borettslag

Årsmelding 2012 fortsetter:

Lagets opprinnelige fellesgjeld vil være nedbetalt i oktober i 2016. Det vil da være rom for å starte eventuelle ytterligere vedlikeholdsoppgaver av større karakter. Styret har engasjert Usbl med sitt BEVAR program for å kartlegge aktuelle behov.

Ikke utbygde loft.

I løpet av 2012 og hittil i 2013 har fem andelseiere kjøpt seg inn i sine råloft. Innbetalt kjøpesum fra disse blir som vedtatt utbetalt de 93 som betjener lånet som er knyttet til disse loftene.

Flere, minst to, har signalisert at de i nær fremtid vil kjøpe seg inn og ta sitt loft i bruk.

Balkonger.

Pr i dag har 83 av 121 beboere bygd nye utvidede balkonger.

Parkeringskontroll.

Avtalen med Smart Security AS har nå fungert i snart tre år. Etter styrets oppfatning fungerer avtalen etter hensikten. Beboerparkering på gjesteparkeringen ved Grendehuset på hverdager ser også ut til å fungere tilfredsstillende. Visse justeringer i reglene ble gjennomført i august 2012.

Nettside.

Nettsiden er en informasjonsside. Den oppdateres jevnlig. Styret tar gjerne i mot tips, bilder o.l. Andelseierne oppfordres til å bruke sidene og hente informasjon som ligger der.

Vaktmestertjeneste.

Borettslaget har egen vaktmester, Jul K. Strand.

Jul har arbeidstid mellom kl 07:00 – kl 15:00 og kan i dette tidsrommet treffes på tlf 916 42 294.

Virksomhetens art:

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne. Selskapet ligger i Oslo kommune. Selskapets organisasjonsnummer er 950 295 090. Det er 196 leiligheter og et næringslokale (barnehagen) i selskapet.

Boligselskapets styre består av 2 kvinner og 3 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.

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 2012 seminar for tillitsvalgte. Fire av våre tillitsvalgte og vaktmester deltok på seminaret.

Hellerudtoppen Borettslag

Årsmelding 2012 fortsetter:

Omsetning av leiligheter.

Det ble i 2012 omsatt i alt 19 leiligheter, fordelt på 5 to-roms, 7 tre-roms og 7 fire-roms. Tre av disse flyttet internt i laget. Styret vil benytte anledningen til å ønske nye beboere velkommen til Hellerudtoppen.

Bruksoverlating (fremleie).

Pr 31.12.2012 var var leilighet bruksoverlatt.

Juridiske andelseiere:

Selskapet har pr 31.12.2012 en juridisk andelseier som eier to leiligheter. Dette er Oslo kommune.

Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl. Revisor er BDO, Postboks 1704 Vika, 0121 Oslo.

Forsikring:

Selskapets eiendommer er fullverdiforsikret i lf skadeforsikring. Polisenummer: 3061551. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

Arbeidsgiveransvar.

Styret er ikke kjent med at det skulle være forhold rundt ansettelsesforholdet som er i strid med bestemmelsene i arbeidsmiljøloven. Det har ikke vært registrert noen personskade i året som har gått.

Fellesarrangement.

I samarbeid med barnehagen ble det også i 2012 gjennomført et arrangement i forbindelse 17. mai. Dessverre har ikke barnehagen mulighet til å ta ansvar for dette arrangementet lenger. Noen foreldre arrangerte tenning av julegrana i 2012. Styret takker for det og håper at noen også i fremtida vil ta ansvar for å gjennomføre fellesarrangement i borettslaget. Styret ser helt klart betydningen av slike fellesarrangement og håper at dette vil løse seg og kanskje utvides med andre typer arrangementer.

Oslo 29. April 2012



Monika K. Thorp



Per Storm Halvorsen



Tor-Arne Arnesen



Kari Helset



Torstein H. Samstad

Til generalforsamlingen i Hellerudtoppen Borettslag

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Hellerudtoppen Borettslag, som viser et overskudd på kr 5 971 544. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2012, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og forretningsførers 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 Hellerudtoppen Borettslag per 31. desember 2012, og av 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, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet 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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 2. mai 2013

BDO AS

Marianne Hamre

Statsautorisert revisor

Disponible midler

	Regnskap 2012	Regnskap 2011
A. Disponible midler IB	5 781 797	4 972 293
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	5 971 544	4 685 336
Tilbakeføring avskrivninger	66 061	72 388
Tilb. resultatført gevinst / tap ved salg	-11 250	0
Kjøp / salg anleggsmidler	-74 845	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-4 079 231	-3 955 482
Endringer i andre langsiktige poster	0	7 262
B. Årets endring disponible midler	1 872 278	809 504
C. Disponible midler UB	7 654 076	5 781 797

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2012 Hellerudtoppen Borettslag

	Note	Regnskap 2012	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Budsjett 2013
INNTEKTER					
Salgsinntekter					
Leieinntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	11 486 704	11 462 995	11 442 000	11 433 273
Sum leieinntekter		11 486 704	11 462 995	11 442 000	11 433 273
Andre inntekter					
Gevinst ved salg av eiendeler	2	67 032	0	0	0
Nedskrivning av IN innbetalinger fra eiere	11	0	-7 262	0	0
Tilskudd	12	30 000	0	0	0
Diverse inntekter	3	33 044	27 750	0	49 000
Sum andre inntekter		130 076	20 488	0	49 000
Sum inntekter		11 616 780	11 483 483	11 442 000	11 482 273
KOSTNADER					
Lønnskostnader					
Personalkostnader	4	620 706	1 136 512	834 000	861 000
Styrehonorar	5	205 000	205 000	205 000	225 000
Av- og nedskrivninger					
Avskrivninger	10	66 061	72 388	61 000	68 000
Driftskostnader					
Energikostnader		199 156	203 610	209 000	205 000
Kostnader eiendom/lokaler		122 649	118 821	130 000	130 000
Kommunale avgifter		989 862	949 039	1 010 000	1 037 000
Leie av maskiner, inventar ol.		0	0	5 000	0
Verktøy, inventar og driftsmaterialer		56 094	52 175	80 000	70 000
Reparasjon og vedlikehold	8	332 609	985 849	875 000	1 207 000
Revisjonshonorar	6	13 540	18 213	25 000	25 000
Forretningsførerhonorar		189 827	184 302	192 000	196 000
Andre honorarer	7	126 360	149 204	109 000	97 000
Kontorkostnader		25 498	16 043	37 000	33 000
Kabel-tv		523 183	503 384	523 000	550 000
Kostnader transportmidler		53 062	48 700	56 000	54 000
Kontingenter og gaver		68 921	51 048	47 000	46 000
Forsikringer		845 172	716 257	845 000	909 000
Andre kostnader	9	534 803	517 748	1 080 000	597 000
Tap		0	144	0	0
Sum kostnader		4 972 502	5 928 436	6 323 000	6 310 000
Driftsresultat		6 644 278	5 555 047	5 119 000	5 172 273
FINANSPOSTER					
Renteinntekter		216 801	208 021	28 000	175 000
Rentekostnader		889 536	1 077 733	969 000	775 000
Netto finansposter		672 734	869 711	941 000	600 000
Resultat etter finansposter		5 971 544	4 685 336	4 178 000	4 572 273
Overført til/fra annen egenkapital		5 971 544	4 685 336	0	0
SUM OVERFØRINGER		5 971 544	4 685 336	0	0

Balanse 2012 Hellerudtoppen Borettslag

	Note	2012	2011
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	10	102 445 738	102 445 738
Garasjer	10	34 218	68 436
Andre fellesanlegg	10	27 990 000	27 990 000
Andre driftsmidler	10	412 851	358 598
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		130 882 807	130 862 772
Omløpsmidler			
Diverse varebeholdninger		150 350	47 700
Fordringer			
Restanser felleskostnader		124 325	125 149
Kundefordringer		6 076	17 557
Forskuddsbetalte kostnader		589 177	1 431 180
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		8 340 108	7 086 000
Sum omløpsmidler		9 210 036	8 707 586
SUM EIENDELER		140 092 843	139 570 358

Balanse 2012 Hellerudtoppen Borettslag

	Note	2012	2011
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		19 600	19 600
Sum innskutt egenkapital		19 600	19 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		65 985 404	60 013 861
Sum opptjent egenkapital		65 985 404	60 013 861
Sum egenkapital	15	66 005 004	60 033 461
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	26 357 537	30 436 768
Borettsinnskudd		41 121 000	41 121 000
IN nedbetalt fellesgjeld	11	5 053 341	5 053 341
Sum langsiktig gjeld		72 531 878	76 611 109
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		26 826	44 835
Leverandørgjeld		650 011	1 480 146
Skyldig off. myndigheter		40 404	53 931
Påløpne renter		202 205	255 129
Annen kortsiktig gjeld	13	636 514	1 091 747
Sum kortsiktig gjeld		1 555 960	2 925 789
Sum gjeld		74 087 838	79 536 898
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		140 092 843	139 570 358

Pantstillelser 14 72 531 878 76 611 109

Sted: OSLO

Dato: 29/4.13


 Torstein Hagen Samstad
 Leder


 Per Storm Halvorsen
 Nestleder


 Monika Kujath Thorp
 Styremedlem


 Kari Helset
 Styremedlem


 Tor-Arne Arnesen
 Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett 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 dersom verdifallet 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.

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 driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Leieinntekter bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Skattetrekk

Boligbyggelaget Usbl har ansvaret for å stille garanti for skattetrekk.

IN nedbetalt fellesgjeld gjelder nedbetaling av fellesgjeld fra beboere. Borettslaget har ikke inngått IN kontrakt. Differansen på nedskrivning av IN innbetalinger fra eiere skyldes nedkvikting fra tidligere år som ikke skulle ha vært utført.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2012	2011
3600 Innkrevde felleskostn. drift	5 889 120	5 891 573
3602 Innkrevde felleskostn. kapital	5 099 892	4 808 034
3605 Leie forretningslokaler	39 408	37 200
3609 Leie parkering	275 016	275 118
3611 Andre kapitalinntekter	0	221 424
3617 Leieinntekter diverse I	130 050	180 752
3618 Leietillegg strøm	1 440	0
3690 Andre leieinntekter	51 778	48 894
Sum	11 486 704	11 462 995

Note 2 - Gevinst ved salg av eiendeler

	2012	2011
3894 Salg av anleggsmidler (v/gev.)	11 250	0
3896 Salg eiendom og leiligheter skattefritt	55 782	0
Sum	67 032	0

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2012	2011
3990 Andre driftsinntekter	33 044	27 750
Sum	33 044	27 750

Note 4 - Personalkostnader

	2012	2011
5100 Fast lønn til ansatte - fra lønnssystemet	387 335	374 593
5102 Overtid - fra lønnssystemet	45 218	53 549
5120 Timelønn - fra lønnssystemet	168 969	495 204
5129 Annen lønn - fra lønnssystemet	3 150	9 700
5150 Påløpne feriepenger	72 561	111 966
5210 El. komm.tj. (s-fritt) - fra lønnssystemet	4 164	1 000
5212 El. komm.tj. (s-pliktig) - fra lønnssystemet	0	3 164
5280 Andre fordeler arbeidsforhold innberetning - fra l	4 000	4 000
5290 MOTPOST AFP	-4 000	-4 000
5292 Fri telefon lønnsinnberetning	0	-1 041
5360 Honorarer - fra lønnssystemet	14 000	12 000
5400 Arbeidsgiveravgift - fra lønnssystemet	90 537	149 297
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	10 231	15 787
5635 Yrkeskadeforsikring	1 747	819
5753 Tjenestepensjon (OTP)	8 645	7 939
5800 Refusjon sykepenger - fra lønnssystemet	-185 610	-106 308
5801 Aga grl sykkelønn (db) - fra lønnssystemet	185 610	106 308
5802 Aga grl sykkelønn	-185 610	-106 308
5830 Refusjon feriepenger - fra lønnssystemet	-7 880	0
5840 Aga grl feripenger (db) - fra lønnssystemet	7 880	0
5841 Aga grl feriepenger	-7 880	0
5965 Arbeidstøy	7 639	8 844
Sum	620 706	1 136 512

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 1,55

Borettslaget er pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Borettslagets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne loven.

Note 5 - Styrehonorar

	2012	2011
5330 Honorar tillitsvalgte - fra lønnssystemet	205 000	205 000
Sum	205 000	205 000

Note 6 - Revisjonshonorar

	2012	2011
6700 Revisjonshonorar	13 540	18 213
Sum	13 540	18 213

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon

Note 7 - Andre honorar

	2012	2011
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	87 900	44 160
6721 Juridisk honorar Usbl	4 000	9 750
6730 Teknisk honorar	21 783	17 931
6731 Teknisk honorar Usbl	4 000	69 457
6750 Vakthold	8 677	7 906
Sum	126 360	149 204

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2012	2011
6602 Vedlikehold VVS	0	17 526
6603 Vedlikehold elektro	17 233	16 807
6613 Vedlikehold parkeringsplasser og grøntanlegg	48 390	89 921
6617 Vedlikehold brannvernustyr	33 513	-4 051
6630 Egenandel forsikring	0	11 994
6641 Malerarbeider	40 561	97 288
6642 Snekkerarbeid	76 029	517 839
6643 Glassarbeid/Vindu	-4 215	-4 839
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	17 153	102 957
6648 Vedlikehold dører og porter	103 945	94 661
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	0	45 746
Sum	332 609	985 849

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen(e).

Note 9 - Andre kostnader

	2012	2011
7718 Fellesarrangement	9 955	12 017
7719 Møter, div. styret	19 521	12 723
7720 Generalforsamling	0	683
7740 Kurs for tillitsvalgte	28 791	17 290
7750 Festeavgift/ tomteleie	469 638	467 758
7770 Betalingskostnader	4 218	3 054
7771 Andre gebyrer	0	300
7790 Andre kostnader	2 625	3 928
7792 Øredifferanse	0	-5
7795 Husleietap	55	0
Sum	534 803	517 748

Note 10 - Anleggsregister

	Snøfres	Garasje Boligeiendomm (inkl. tomt) redskapsbærer		Wille 355B	Balløkke 04/05	Stillas
Anskaffet i år :	2012	1984	1984	2006	2006	2006
Antatt levetid i år :	15			10	20	5
Akkumulert kostpris 01.01 :	0	34 218	102 445 738	516 456	170 000	167 075
+ Tilgang i 2012 :	120 313	0	0	0	0	0
= Akkumulert kostpris pr.31.12:	120 313	34 218	102 445 738	516 456	170 000	167 075
= Samlede avskrivninger 01.01 :	0	0	0	275 443	52 408	167 075
+ Avskrivninger i 2012 :	6 016	0	0	51 646	8 399	0
- Akkumulert avskrivning v/avgang :	0	0	0	0	0	0
= Samlede avskrivninger 31.12:	6 016	0	0	327 089	60 807	167 075
Bokført 31.12:	114 297	34 218	102 445 738	189 367	109 193	0

Loftutbygging

Anskaffet i år :	2001
Antatt levetid i år :	
Akkumulert kostpris 01.01 :	27 990 000
+ Tilgang i 2012 :	0
= Akkumulert kostpris pr.31.12:	27 990 000
= Samlede avskrivninger 01.01 :	0
+ Avskrivninger i 2012 :	0
- Akkumulert avskrivning v/avgang :	0
= Samlede avskrivninger 31.12:	0
Bokført 31.12:	27 990 000

Note 10 - Anleggsregister

Sum omløpsmidler gjelder varebeholdning vinduer og dører.

Borettslagets eiendommer er forsikret i If skadeforsikring AS. Forsikringsavtale nr. 586940.

EIENDOMMEN

Boligeiendom: Opprinnelig kostpris for oppføring av bygninger, byggeår 1984/86.

TOMT

Boligselskapet fester tomten av Oslo kommune. Festetid 80 år fra 17.10.84. Tomtens areal er ca 46.000 m². Gnr 143 bnr 841.

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Husbanken	Husbanken	Husbanken	Husbanken	Husbanken	Husbanken
Formål:	Oppr. fellesgjeld	Oppr. fellesgjeld	Oppr. fellesgjeld	Oppr. fellesgjeld	Loftslån - kto 2990	Loftslån
Lånenummer:	65706	62711	65698	62703	24266 01	24266 20
Lånetype:	Serie	Serie	Serie	Serie	Serie	Serie
Opptaksår:	2009	2009	2009	2009	2009	2009
Rentesats:	1.99 %	3.6 %	3.6 %	3.6 %	1.99 %	1.99 %
Betingelser:		Fastrente 5 år fra 01.07.2009	Fastrente 5 år fra 01.07.2009	Fastrente 5 år fra 01.07.2009		
Beregnet innfridd:	01.10.2016	01.10.2016	01.10.2016	01.10.2016	01.04.2029	01.04.2029
Opprinnelig lånebeløp:	13 000 000	34 000 000	2 000 000	8 000 000	4 455 000	5 365 000
Lånesaldo 01.01:	3 179 891	10 200 000	600 000	2 400 000	4 331 250	2 686 252
Avdrag i perioden:	635 979	2 040 000	120 000	480 000	247 500	153 502
Lånesaldo 31.12:	2 543 912	8 160 000	480 000	1 920 000	4 083 750	2 532 750
Saldo 5 år frem i tid:	0	0	0	0	2 846 250	1 765 250
Andelssaldo 01.01:	72 624	0	0	0	0	196 870
Innbetalt IN i perioden:	0	0	0	0	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	14 525	0	0	0	0	11 250
Andelssaldo 31.12:	58 099	0	0	0	0	185 620
Sum pantegjeld for lån:	2 602 011	8 160 000	480 000	1 920 000	4 083 750	2 718 370

Kreditor:	Husbanken
Formål:	Loftslån
Lånenummer:	24266 02
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2009
Rentesats:	3.6 %
Betingelser:	Fastrente 5 år fra 01.07.2009
Beregnet innfridd:	01.04.2029
Opprinnelig lånebeløp:	8 045 000
Lånesaldo 01.01:	7 039 375
Avdrag i perioden:	402 250
Lånesaldo 31.12:	6 637 125
Saldo 5 år frem i tid:	4 625 875
Andelssaldo 01.01:	0
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	0
Sum pantegjeld for lån:	6 637 125

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 24266 01	93	43 911	4 083 723
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 24266 02	16	188 097	3 009 552
	27	134 355	3 627 585

Langsiktig gjeld

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 24266 20	16	71 778	1 148 448
	27	51 270	1 384 290
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 62703	61	12 832	782 752
	3	11 774	35 322
	73	10 896	795 408
	36	8 515	306 540
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 62711	61	54 536	3 326 696
	3	50 038	150 114
	73	46 307	3 380 411
	36	36 188	1 302 768
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 65698	61	3 208	195 688
	3	2 943	8 829
	73	2 724	198 852
	36	2 129	76 644
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 65706	61	17 002	1 037 122
	3	15 599	46 797
	73	14 436	1 053 828
	36	11 282	406 152

Utfyllende opplysninger om boligselskapets lån:

1.Lån nr 11946569.8 til oppføring fra 1985. Fra 2000 og frem til 2006 betales 4 % avdrag, mens avdragsdelen øker til 6 % av opprinnelig lånesaldo fra 1.termin 2006. Lånet betjenes med halvårlige terminer. Lånet er nedbetalt oktober 2016. Selskapet har valgt å binde renten pr. 01.07.2009 på 3,6 % i 5 år.

2.Lån nr 11947200.9 til oppføring fra 1985 og har annen fordelingsnøkkel enn opprinnelig nøkkel for felleskostnadene. I 2007 er det innbetalt kr. 969 658 fra til sammen 5 leiligheter. Fra 2000 og frem til 2006 betales 4 % avdrag, mens avdragsdelen øker til 6 % av opprinnelig lånesaldo fra 1.termin 2006. Lånet betjenes med halvårlige terminer. Lånet er nedbetalt oktober 2016. Lånet har flytende rente.

3.Lån nr 11946271.1 til oppføring fra 1985. Fra 2000 og frem til 2006 betales 4 % avdrag, mens avdragsdelen øker til 6 % av opprinnelig lånesaldo fra 1. termin 2006. Lånet betjenes med halvårlige terminer. Lånet er nedbetalt oktober 2016. Selskapet har valgt å gå over til fast rente f.o.m. 01.07.2009. Renten fra denne dato er 3,6 %, med 5 års bindingstid.

4.Lån nr 11946570.6 til oppføring fra 1985. Fra 2000 og frem til 2006 betales 4% avdrag, mens avdragsdelen øker til 6% av opprinnelig lånesaldo fra 1.termin 2006. Lånet betjenes med halvårlige terminer. Lånet er nedbetalt oktober 2016. Selskapet har valgt flytende rente f.o.m. 01.01.2004.

5.Lån nr 11946270.3 til oppføring fra 1986. Det betales avdrag etter samme plan som for ovenstående lån, dog med ett års etterslep. Lånet betjenes med halvårlige terminer. Selskapet har valgt å gå over til fast rente fra 01.07.2009 med 5 års bindingstid. Renten fra denne dato er 3,6 %.

6.Lån nr 11412426.6 vedr. loftsutbygging fra 2004. Konvertert fra Sparebankkreditt i 2004. Lånet løper med 5 års avdragsfrihet, og deretter med 20 års nedbetaling. Halvårlige terminer.

Lån 24266 02 har rentesats 3,6 % - Fast rente frem til 01.07.14

IN nedbetalt fellesgjeld gjelder nedbetaling av fellesgjeld fra beboere. Borettslaget har ikke inngått IN kontrakt. Differansen på nedskrivning av IN innbetalinger fra eiere skyldes nedkvikting fra tidligere år som ikke skulle ha vært utført.

Note 12 - Tilskudd

Tilskudd tilstandsvurdering fra Husbanken kr 30.000,-.

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	2012	2011
2450 Gjeld mellomregning	0	58
2912 Depositum	39 110	38 360
2932 Skyldig revisorhonorar	6 770	12 500
2937 Påløpte energikostnader	29 908	17 166
2940 Skyldig/utbet. feriepenger - fra lønssystemet	0	111 966
2941 Skyldige feriepenger - fra lønssystemet	72 561	0
2943 Purregebyr overdekning	0	61
2946 Gebyrer tvangssalg	7 568	9 546
2980 Andre påløpte kostnader	606	854
2990 Annen kortsiktig gjeld	479 991	901 237
Sum	636 514	1 091 747

Note 14 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2012
Bokført langsiktig gjeld	31 410 878
Innskuddskapital	41 121 000
Boligselskapets bokførte gjeld	72 531 878
Bokført verdi av pantsikret eiendom	130 469 956

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Borettslagets eiendom er stillet som pantsikkerhet. Bokført verdi fremgår av regnskapet

Pantet skal tjene til sikkerhet for de forpliktelse (påløpte ikke forfalt renter og omkostninger) som låntaker måtte ha eller få overfor långiver.

Disse kostnadene behandles som kortsiktig gjeld.

Note 15 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	19 600	0	19 600
Sum innskutt egenkapital	19 600	0	19 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	60 013 861	5 971 543	65 985 404
Sum opptjent egenkapital	60 013 861	5 971 543	65 985 404
Sum egenkapital	60 033 461	5 971 543	66 005 004

BUDSJETT 2013

Budsjettet for 2013 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 på 4,772 mill. kroner og en økning i disponible midler med 0,560 mill. kroner.

Husleieinntekter

Innbetaling til felleskostnadene er budsjettert med dagens nivå på årsbasis. Kapitalkostnadene er budsjettert iht. gjeldende nedbetalingsplaner.

Andre driftsinntekter.

Postene er budsjettert med utgangspunkt i kjente forhold og justeringer på budsjettidspunktet.

Personalkostnader

Posten dekker lønnsutgifter til vaktmester, innleid hjelp, sommervikar, vaskehjelp m.m. Det betales 14,1 % arbeidsgiveravgift av utbetalt lønn og styrehonorar. Telefongodtgjørelse til ansatte og styremedlemmer er budsjettert i h t forventet forbruk i 2013. Under denne posten belastes og kostnader til arbeidstøy, personforsikring m m.

Styrehonorar

Honoraret er budsjettert med en økning på kr 20.000,- til samlet kr 225.000,-. Forrige regulering var i 2010.

Avskrivninger.

Avskrivninger gjøres i tråd med Regnskapslovens bestemmelser. Normalt brukes følgende avskrivningsplaner:

Inventar, utstyr og kontormaskiner	5 år	Tekniske anlegg	15 år
IT	3 år	Påkostninger bolig	Ingen avskrivninger
Transportmidler	7 år	Påkostninger næringslokaler	100 år
Arbeidsmaskiner	10 år	Gårdsrom	20 år

Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er budsjettert ut i fra avtale.

Forretningsførerhonorar

Dekker Forretningsførerhonorar til USBL både ordinært og for tilleggstenester.

Andre honorarer og leiet hjelp

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

Kontingenter

Beløpet utgjør beregnet kontingent til USBL med kr 225,- pr. andelseier.

Forsikringspremie

Det er budsjettert med en premie på kr 909.000,-. Økningen skyldes at tidligere sikkerhetsrabatter faller bort. Styret vil arbeide med å oppnå nye rabatter.

Energikostnader

Posten dekker lagets utgifter til strøm

Kommunale avgifter

Posten dekker: vannavgift, avløpsavgift, renholds avgift og feieavgift.

Hellerudtoppen Borettslag

Andre driftskostnader, eiendom

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

Driftskostnader administrasjon

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

Reparasjon og vedlikehold

Dekker lagets utgifter til rep- og vedlikehold. Maling, bytte av utvendig panel, bytte av vinduer o.l. Det er videre budsjettert med etterisolering av noen vegger der vannet har frosset gjentatte ganger. Styret jobber også med en plan for oppgradering av uteområdene og har lagt inn en post på 550'.

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 budsjettert i henhold til gjeldende lånevilkår.

Husleieregulering

Med bakgrunn i kjente forhold pr i dag er det ikke behov for husleieøkning.

Oslo 4. desember 2012/29. april 2013.

STYRET

Hellerudtoppen Borettslag

Navneseddel til bruk ved generalforsamling, 29. mai 2013.

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, torsdag 29. mai 2013.

Fullmakten gjelder leilighet nr.....

Andelseiers navn:.....

(bruk blokkbokstaver)

Oslo,.....

(dato)

.....

(underskrift)

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