

Hellerudtoppen Borettslag

Til borettslaverne.

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Hellerudtoppen Borettslag

Tid: Tirsdag 19. mai 2015, 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 2015.**
- 4. **Godtgjørelse til styret og revisor**
- 5. **Andre saker**

Ingen saker
- 6. **Valg**

Oslo, 4. mai 2015
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 tirsdag 19. mai 2015

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 2014 følger vedlagt og anbefales godkjent. Se side 4 - 6.

2.2 Godkjenning av årsregnskapet

Årsregnskapet og revisjonsberetning for 2014 følger vedlagt.

Årsregnskapet for 2014, som viser et overskudd på kr 5.269.546,- anbefales godkjent.

Sak 3: Budsjett 2015

3.1. Budsjett 2015 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.

Sak 5: Andre saker

Ingen saker

Hellerudtoppen Borettslag

Sak 6: Valg

Valgkomitèens innstilling blir lagt fram på generalforsamlingen

- 6.1. Valg av styreleder og ett 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 2014

Styrets har etter generalforsamling 2014 bestått av følgende representanter:

Faste medlemmer:

Torstein H. Samstad, leder
Per Storm Halvorsen, nestleder
Trude Lea, forsikringskontakt
Monika K Thorp, sekretær/styremedlem
Kari Helset, sekretær/styremedlem

Varamedlemmer:

Gard Rødahl
Arild Løvaas

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Årets årsregnskap viser et overskudd på kr 5.269.546,-.

Disponible midler utgjør ved utløpet av året kr 10.178.803,-. For øvrig vises det til noter, budsjettkommentarer samt kommentarer under regnskapsbehandlingen på generalforsamlingen.

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 2014.

I perioden er det, i tillegg til ordinært styrehonorar, utbetalt kr 91.258,- i lønn til styrets leder i forbindelse med utførelse av arbeider med utvendig vedlikehold og vikar for vaktmester inkl. brøyting.

Det har i driftsåret vært avholdt 24 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.

Sommeren 2014 ble det utført mindre vedlikeholdsoppgaver på bygningsmassen.

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

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 2014 har to 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.

Ved årsskifte var det 8 enheter med ikke innredet loft. En av disse har kjøpt seg inn i år og minst enda en er i prosess for å kjøpe seg inn i år.

Hellerudtoppen Borettslag

Årsmelding 2014 fortsetter:

Uteområdene.

Som tidligere orientert om har styret engasjert landskapsarkitekt for å bistå oss i arbeide med å forskjønne uteområdene våre. Avtale med anleggsgartner er inngått og arbeidene vil bli utført i inneværende år. Kostnadsramme på ca 1,5 mill. kroner.

Søppelhusene.

Såfremt det praktisk lar seg gjennomføre har styret vedtatt å erstatte dagens søppelhus med nedgravde søppelbrønner. Planlagt utført høsten 2015. Kostnadsramme på ca 1,5 mill.kroner.

Store lekeplassen.

Også her er det arbeid i gang for en oppgradering. Blå Landskapsarkitekter er engasjer for å hjelpe oss med utforming o.l. Kostnadsramme ikke avklart.

I alle disse tre prosjektene har vi engasjert OBOS Prosjekt for å bistå oss.

Balkonger.

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

Parkeringskontroll.

Avtalen med Smart Security AS har nå fungert i snart fem år. Etter styrets oppfatning fungerer avtalen etter hensikten. Beboerparkering på gjesteparkeringen ved Grendehuset på hverdager ser også ut til å fungere tilfredsstillende.

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 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.

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 2014 seminar for tillitsvalgte. Ingen av våre tillitsvalgte deltok på seminaret.

Hellerudtoppen Borettslag

Årsmelding 2014 fortsetter:

Balløkka.

Utbedring og planering av balløkka ble gjennomført sommeren 2014. Det ble også satt opp nye mål.

HMS.

Styret har ivaretatt arbeidet med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften i året som er gått med nødvendige lovpålagte egenkontroller på risikoområder i laget.

Det foretas løpende egenkontroller av lekeplasser, bygninger og annet utstyr. Trygg og Sikker AS gjennomfører lovpålagte kontroller i forhold til brannutstyr.

I juni 2015 vil det i samarbeid med Trygg og Sikker bli gjennomført kontroll av brannutstyr i alle boenheter.

Omsetning av leiligheter.

Det ble i 2014 omsatt i alt 15 leiligheter, fordelt på 3 to-roms, 4 tre-roms og 8 fire-roms.

Styret vil benytte anledningen til å ønske nye beboere velkommen til Hellerudtoppen.

Bruksoverlating (fremleie).

Pr 31.12.2014 var to leiligheter bruksoverlatt.

Juridiske andelseiere:

Selskapet har pr 31.12.2014 en juridisk andelseier som eier to leiligheter. Oslo kommune hefter for disse to andelene i borettslaget.

Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er BDO, Postboks 1704 Vika, 0121 Oslo.

Forsikring:

Selskapets eiendommer er fullverdiforsikret i W. R. Berkley Insurance Norway NUF. Hovedpolise: 102114.1.

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 2014 var det igjen arrangement knyttet til tenning av julegrana i regi av barnehagen med økonomisk støtte fra styret..

Styret ser helt klart betydningen av slike fellesarrangement og bør kanskje utvides med andre typer arrangementer.

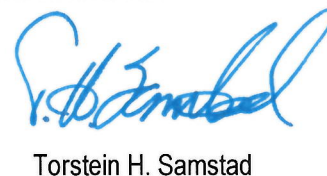
Oslo 4. Mai 2015


Monika K. Thorp


Per Storm Halvorsen


Trude Lea


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 5 269 546. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2014, 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 2014, 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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 5. mai 2015

BDO AS



Marianne Hamre
Statsautorisert revisor

Årsregnskap 2014 Hellerudtoppen Borettslag

Disponible midler

	Regnskap 2014	Regnskap 2013
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	9 048 544	7 654 076
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	5 269 546	5 371 412
Tilbakeføring av avskrivning	76 816	68 066
Kjøp / salg anleggsmidler	-131 250	34 218
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-5 090 603	-4 079 228
Endringer i andre langsiktige poster	1 005 750	0
B. Årets endring disponible midler	1 130 259	1 394 468
C. Disponible midler	10 178 803	9 048 544

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

Resultatregnskap 2014 Hellerudtoppen Borettslag

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
INNTEKT					
Salgsinntekt					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	11 092 189	11 502 334	11 012 000	10 968 690
Sum leieinntekt		11 092 189	11 502 334	11 012 000	10 968 690
Annen inntekt					
Gevinst ved salg av eiendel	2	0	63 282	0	0
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier	15	5 625	0	0	0
Tilskudd	3	45 000	0	0	0
Diverse inntekt	4	26 569	36 258	50 000	50 000
Sum annen inntekt		77 194	99 540	50 000	50 000
Sum inntekt		11 169 383	11 601 874	11 062 000	11 018 690
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	5	651 811	718 707	821 000	1 332 000
Styrehonorar	6	225 000	225 000	225 000	225 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	14	76 816	68 066	68 000	77 000
Driftskostnad					
Energikostnad		144 178	139 922	181 000	181 000
Kostnad eiendom/lokale	7	150 071	230 732	105 000	105 000
Kommunale avgifter/renovasjon	8	1 086 023	1 033 834	1 084 000	1 282 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	169 728	58 425	90 000	90 000
Reparasjon og vedlikehold	10	848 172	999 509	1 340 000	3 325 000
Revisjonshonorar	11	14 525	13 540	26 000	14 000
Forretningsførerhonorar		200 120	194 558	228 000	258 000
Annet honorar	12	65 449	56 826	90 000	90 000
Kontorkostnad		17 686	15 543	28 000	25 000
TV/bredbånd		592 330	550 960	592 000	975 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		73 079	61 229	64 000	64 000
Kontingent og gaver		65 173	66 513	61 000	62 000
Forsikring		702 716	786 657	735 000	724 000
Annen kostnad	13	494 571	500 371	552 000	553 000
Sum kostnad		5 577 445	5 720 391	6 290 000	9 382 000
Driftsresultat		5 591 938	5 881 483	4 772 000	1 636 690
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		226 688	237 657	190 000	180 000
Rentekostnad		549 079	747 728	655 000	368 000
Netto finansposter		322 392	510 071	465 000	188 000
Årsresultat		5 269 546	5 371 412	4 307 000	1 448 690
Overført til/fra annen egenkapital		5 269 546	5 371 412	0	0
SUM OVERFØRINGER		5 269 546	5 371 412	0	0

Balanse 2014 Hellerudtoppen Borettslag

	Note	2014	2013
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	14	102 445 738	102 445 738
Andre fellesanlegg	14	27 990 000	27 990 000
Andre driftsmidler	14	399 219	344 785
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		130 834 957	130 780 523
Omløpsmidler			
Diverse varebeholdninger		130 500	140 850
Fordringer			
Restanse felleskostnader		93 504	80 422
Kundefordringer		0	16 292
Fordringer BBL Finans		42 669	0
Fordringer skader		0	8 100
Andre kortsiktige fordringer		1 917	0
Forskuddsbetalte kostnader		974 506	755 225
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		10 340 563	9 403 187
Sum omløpsmidler		11 583 658	10 404 077
SUM EIENDELER		142 418 615	141 184 600

Balanse 2014 Hellerudtoppen Borettslag

	Note	2014	2013
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		19 600	19 600
Sum innskutt egenkapital		19 600	19 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		76 626 363	71 356 817
Sum opptjent egenkapital		76 626 363	71 356 817
Sum egenkapital	18	76 645 963	71 376 417
Gjeld			
Avsetninger for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	15	17 187 706	22 278 309
Borettsinnskudd		41 121 000	41 121 000
IN nedbetalt fellesgjeld	15	6 059 091	5 053 341
Sum langsiktig gjeld		64 367 797	68 452 650
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		31 143	40 140
Leverandørgjeld		804 257	621 425
Skyldig off. myndigheter		48 906	55 638
Påløpne renter		96 296	171 212
Annen kortsiktig gjeld	16	424 254	467 117
Sum kortsiktig gjeld		1 404 855	1 355 533
Sum gjeld		65 772 653	69 808 183
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		142 418 615	141 184 600
Pantstillelser	17	64 367 797	68 452 650

Sted: Oslo

Dato: 04.05.15



Torstein H. Samstad
Styreleder



Per Storm Halvorsen
Nestleder



Kari Helset
Styremedlem



Trude Lea
Styremedlem



Monika Kujath Thorp
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,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,

mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Leieinntekter bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

IN nedbetalt fellesgjeld gjelder nedbetaling av fellesgjeld fra beboere.

Differansen på nedskrivning av IN innbetalinger fra eiere skyldes nedkvikting fra tidligere år som ikke skulle ha vært utført.

Noter årsregnskap 2014 Hellerudtoppen Borettslag

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2014	2013
3600 Innkrevde felleskostn. drift	5 889 120	5 889 120
3602 Innkrevde felleskostn. kapital	4 313 874	5 099 892
3605 Leie forretningslokaler	40 008	40 008
3609 Leie parkering	265 724	268 428
3617 Leieinntekter diverse I	161 540	147 390
3618 Leietillegg strøm	2 240	2 400
3650 Innkrevde felleskostn. renter IN	92 791	0
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag IN	262 429	0
3690 Andre leieinntekter	64 463	55 096
Sum	11 092 189	11 502 334

Note 2 - Gevinst ved salg av eiendeler

	2014	2013
3896 Salg eiendom/leil. skattefritt	0	63 282
Sum	0	63 282

Note 3 - Tilskudd

Borettslaget har mottatt støtte på kr. 45 000,00 fra Usbl's Miljø - og utviklingsfond.

Note 4 - Andre driftsinntekter

	2014	2013
3990 Andre driftsinntekter	26 569	36 258
Sum	26 569	36 258

Noter årsregnskap 2014 Hellerudtoppen Borettslag

Note 5 - Lønnskostnader

	2014	2013
5100 Fast lønn til ansatte - fra lønnssystemet	406 376	403 909
5102 Overtid - fra lønnssystemet	61 032	33 823
5120 Timelønn - fra lønnssystemet	105 375	154 585
5129 Annen lønn - fra lønnssystemet	21 100	3 600
5150 Påløpne feriepenger	73 449	72 530
5210 El. komm.tj. (s-fritt) - fra lønnssystemet	0	1 000
5212 El. komm.tj. (s-pliktig) - fra lønnssystemet	4 073	3 170
5280 Andre fordeler arbeidsforhold innberetning - fra l	4 393	4 000
5290 MOTPOST AFP	-4 393	-4 000
5360 Honorarer - fra lønnssystemet	0	16 000
5400 Arbeidsgiveravgift	103 662	105 441
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	10 356	10 227
5635 Yrkesskadeforsikring	0	1 811
5753 Tjenestepensjon (OTP)	21 708	10 309
5800 Refusjon sykepenger - fra lønnssystemet	-154 007	-97 962
5801 Aga grl sykkelønn (db) - fra lønnssystemet	105 595	97 962
5802 Aga grl sykkelønn	-105 595	-97 962
5830 Refusjon feriepenger - fra lønnssystemet	-8 269	-7 902
5840 Aga grl feripenger (db) - fra lønnssystemet	8 269	7 902
5841 Aga grl feriepenger	-8 269	-7 902
5965 Arbeidstøy	6 955	8 167
Sum	651 811	718 707

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 6 - Styrehonorar

	2014	2013
5330 Honorar tillitsvalgte - fra lønnssystemet	225 000	225 000
Sum	225 000	225 000

Noter årsregnskap 2014 Hellerudtoppen Borettslag

Note 7 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2014	2013
6360 Renhold, sanitærartikler	41 585	14 880
6390 Andre driftskostnader	3 192	0
6391 Snømåking, strøing	22 534	135 706
6392 Containerleie/tømming	82 760	80 147
Sum	150 071	230 732

Note 8 - Kommunale avgifter

	2014	2013
6329 Kommunale avgifter	1 086 023	1 033 834
Sum	1 086 023	1 033 834

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2014	2013
6500 Verktøy og redskaper	1 374	1 499
6540 Inventar	81 432	8 274
6541 Kontormaskiner	31 250	346
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	4 973	1 641
6551 Nøkler, låser o.l.	8 150	6 615
6552 Driftsmateriell	42 548	40 050
Sum	169 728	58 425

Note 10 - Reparasjoner og vedlikehold

	2014	2013
6602 Vedlikehold VVS	17 919	50 292
6603 Vedlikehold elektro	63 955	118 297
6606 Vedlikehold felles antenne/kabel TV	3 211	0
6613 Vedlikehold parkeringsplasser og grøntanlegg	160 725	60 668
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	48 500	3 295
6620 Vedlikehold utstyr	9 216	0
6630 Egenandel forsikring	14 169	17 700
6641 Malerarbeider	11 501	66 218
6642 Snekkerarbeid	331 068	318 746
6643 Glassarbeid/Vindu	6 900	15 598
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	22 143	0
6646 Mur, betong og grunnarbeid	6 197	203 786
6648 Vedlikehold dører og porter	151 207	144 910
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	561	0
6691 Vedlikehold egneide leiligheter/lokaler	900	0
Sum	848 172	999 509

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

Noter årsregnskap 2014 Hellerudtoppen Borettslag

Note 11 - Revisjonshonorar

	2014	2013
6700 Revisjonshonorar	14 525	13 540
Sum	14 525	13 540

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon

Note 12 - Andre honorar

	2014	2013
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	56 560	21 560
6721 Juridisk honorar Usbl	0	1 500
6730 Teknisk honorar	0	7 708
6731 Teknisk honorar Usbl	0	17 063
6750 Vakthold	8 889	8 995
Sum	65 449	56 826

Note 13 - Andre kostnader

	2014	2013
7718 Fellesarrangement	5 826	3 271
7719 Møter, div. styret	17 320	13 295
7720 Generalforsamling	0	1 354
7740 Kurs for tillitsvalgte	0	900
7750 Festeavgift/ tomteleie	469 638	469 638
7770 Betalingskostnader	1 783	5 087
7790 Andre kostnader	0	1 888
7792 Øredifferanse	-5	-8
7795 Husleietap	8	4 945
Sum	494 571	500 371

Noter årsregnskap 2014 Hellerudtoppen Borettslag

Note 14 - Varige driftsmidler

	Snøfres	Feiekost til Boligeiendom traktor (inkl. tomt)	Wille 355B redskapsbærer	Balløkke 04/05	Stillas	
Anskaffelseskost pr.01.01 :	120 313	0	102 445 738	516 456	170 000	167 075
Årets tilgang :	0	131 250	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	120 313	131 250	102 445 738	516 456	170 000	167 075
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	22 057	8 750	0	430 380	77 606	167 075
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført 31.12:	98 256	122 500	102 445 738	86 076	92 394	0
Årets avskrivninger :	8 021	8 750	0	51 646	8 399	0
Anskaffelsesår :	2012	2014	1984	2006	2006	2006
Antatt levetid i år :	15	10		10	20	5

Loftutbygging

Anskaffelseskost pr.01.01 :	27 990 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	27 990 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført 31.12:	27 990 000
Anskaffelsesår :	2001
Antatt levetid i år :	

Borettslagets eiendommer er forsikret i W.R Berkley Insurance Norway NUF . Forsikringsavtale nr. 102114.1.

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.

Noter årsregnskap 2014 Hellerudtoppen Borettslag

Note 15 - 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:	2.188 %	2.188 %	2.188 %	2.188 %	2.188 %	2.188 %
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:	1 907 934	6 120 000	360 000	1 440 000	3 836 250	2 379 250
Avdrag i perioden:	635 978	2 040 000	120 000	480 000	247 500	432 845
Lånesaldo 31.12:	1 271 956	4 080 000	240 000	960 000	3 588 750	1 946 405
Saldo 5 år frem i tid:	0	0	0	0	2 351 250	1 233 904
Andelssaldo 01.01:	43 574	0	0	0	0	174 371
Innbetalt IN i perioden:	0	0	0	0	0	279 345
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	14 525	0	0	0	0	11 250
Andelssaldo 31.12:	29 050	0	0	0	0	442 466
Sum pantegjeld for lån:	1 301 006	4 080 000	240 000	960 000	3 588 750	2 388 871

Kreditor:	Husbanken
Formål:	Loftslån
Lånenummer:	24266 02
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2009
Rentesats:	2.188 %
Beregnet innfridd:	01.04.2029
Opprinnelig lånebeløp:	8 045 000
Lånesaldo 01.01:	6 234 875
Avdrag i perioden:	1 134 280
Lånesaldo 31.12:	5 100 595
Saldo 5 år frem i tid:	3 233 471
Andelssaldo 01.01:	0
Innbetalt IN i perioden:	732 030
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	732 030
Sum pantegjeld for lån:	5 832 625

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 24266 01	93	38 589	3 588 777
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 24266 02	13	165 297	2 148 861
	25	118 069	2 951 725
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 24266 20	13	63 078	820 014

Noter årsregnskap 2014 Hellerudtoppen Borettslag

Langsiktig gjeld

	25	45 056	1 126 400
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 62703	61	6 416	391 376
	3	5 887	17 661
	73	5 448	397 704
	36	4 257	153 252
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 62711	61	27 268	1 663 348
	3	25 019	75 057
	73	23 154	1 690 242
	36	18 094	651 384
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 65698	61	1 604	97 844
	3	1 472	4 416
	73	1 362	99 426
	36	1 064	38 304
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 65706	61	8 501	518 561
	3	7 800	23 400
	73	7 218	526 914
	36	5 641	203 076

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.

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.

Differansen på nedskrivning av IN innbetalinger fra eiere skyldes nedkvikting fra tidligere år som ikke skulle ha vært utført.

Noter årsregnskap 2014 Hellerudtoppen Borettslag

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	2014	2013
2450 Gjeld mellomregning	0	-286
2932 Skyldig revisorhonorar	14 525	6 770
2937 Påløpte energikostnader	17 236	15 117
2941 Skyldige feriepenger - fra lønssystemet	73 449	63 499
2990 Annen kortsiktig gjeld	319 043	382 016
2997 IN konto betalinger	1	0
Sum	424 254	467 117

Note 17 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2014
Bokført langsiktig gjeld	23 246 797
Innskuddskapital	41 121 000
Boligselskapets pantsikrede gjeld	64 367 797
Bokført verdi av pantsatt eiendom	130 435 738

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 forpliktelser (påløpte ikke forfalt renter og omkostninger) som låntaker måtte ha eller få overfor långiver. Disse kostnadene behandles som kortsiktig gjeld.

Note 18 - 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			
Årets resultat	71 356 817	5 269 546	76 626 363
Sum opptjent egenkapital	71 356 817	5 269 546	76 626 363
Sum egenkapital	71 376 417	5 269 546	76 645 963

BUDSJETT 2015

Budsjettet for 2015 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 1,448 mill. kroner og en reduksjon i disponible midler med 2,560 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 2015. Under denne posten belastes og kostnader til arbeidstøy, personforsikring m m.

Styrehonorar

Honoraret er budsjettert uendret til samlet kr 225.000,-.

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 tilleggstjenester.

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 724.000,-.

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 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, 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 vises til årsmeldingen vedr. uteområder, søppelhus og lekeplass.

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 1. desember 2014/4. mai 2015.

STYRET

Hellerudtoppen Borettslag

Navneseddel til bruk ved generalforsamling, tirsdag 19. mai 2015.

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, tirsdag 19. mai 2015.

Fullmakten gjelder leilighet nr.....

Andelseiers navn:.....

(bruk blokkbokstaver)

Oslo,.....

(dato)

.....

(underskrift)

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