

Hellerudtoppen Borettslag

Til borettsliverne.

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Hellerudtoppen Borettslag

Tid: Torsdag 23. mai 2019, kl. 19:00.

Sted: Grendehuset

SAKSLISTE.

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 innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2. Godkjenning av årsoppgjøret

- 2.1 Godkjenning av årsregnskapet

3. Årsmelding fra Styret

4. Godtgjørelse til styret og revisor

5. Andre saker

- 5.1. Solcellepaneler
- 5.2. Finansiering av malearbeidene - låneopptak

6. Valg

Oslo, 23. april 2019
Hellerudtoppen Borettslag

Styret

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

Hellerudtoppen Borettslag

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på borettslagets ordinære generalforsamling mandag 23. mai 2019

Sak 1: Konstituering.

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

Sak 2: Godkjenning av årsoppgjøret

2.1 Godkjenning av årsregnskapet

Årsregnskapet og revisjonsberetning for 2018 følger vedlagt.

Årsregnskapet for 2018, som viser et overskudd på kr 2.733.411,- anbefales godkjent.

2.1 Godkjenning av årsmelding fra styret

Sak 3: Årsmelding

3.1. Årsmelding følger vedlagt og foreslås tatt til orientering.

Sak 4: Godtgjørelse til styret

Forslag vedrørende godtgjørelse til styret for det forløpne år fremlegges på generalforsamlingen.

Hellerudtoppen Borettslag

Sak 5: Andre saker

Sak 5 – 1: Solcellepaneler

Fra Ann-Mette Rekkedal Hgr 50 B er det fremmet følgende forslag:

Det settes ned en arbeidsgruppe for å vurdere muligheten for å installere og ta i bruk solcellepaneler.

Gruppen legger frem resultatet på neste års generalforsamling.

Styrets innstilling.

Vedlagte solkart viser at boligene våre er velegnet for solceller, men ikke optimalt. Økonomisk sett burde det vært mere tak med rød farge.

Så langt styret kjenner til er ikke boligene våre spesielt godt egnet for bruk av solcellepaneler. Dette bl.a. fordi takene er brutt opp med takløft og takvinduer.

Hvert anlegg skal knyttes til sikringsskapet i hver enhet og det blir lite praktisk når vi bl.a. har tre enheter over hver andre. Hvem skal disponere taket ?

Fremtidig drift og vedlikehold byr også på juridiske avveininger som ikke ser enkle ut.

Så langt styret kjenner til finnes det pr i dag ingen støtteordninger og det er også lite erfaring å bygge på.

Det kan være aktuelt å utrede solceller på garasjene, men styret er tvilende til at dette er særlig økonomisk gunstig over tid.

Styrets forslag til vedtak:

Basert på ovennevnte foreslår styret at vedtaket ikke tas til følge.

Sak 5 – 2: Finansiering av malearbeidene - låneopptak

Styrets innstilling.

Forestående malearbeider har en kostnadsramme på ca 10 mill. kroner.

I tillegg kommer kostnader til nødvendig utskifting av skadde materialer, som mengde reguleres.

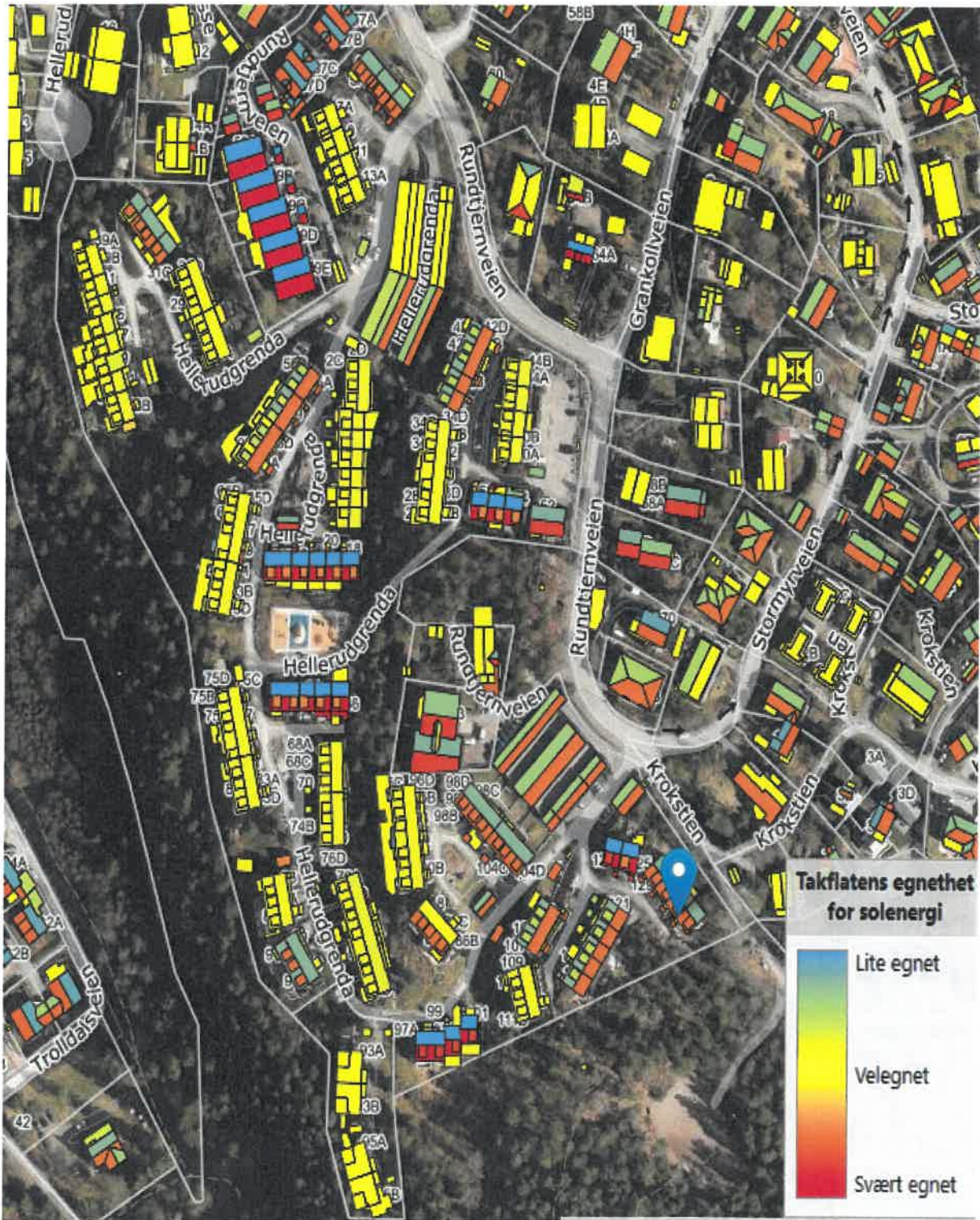
Styret innstiller på å lånefinansiere hele arbeidet med et låneopptak på 12 mill. kroner. Eventuell overskuddslikviditet kan brukes til andre forestående prosjekter.

Lånet nedbetales over 10 år med første avdrag i januar 2020.

Basert på dagens rentenivå skal det pr i dag ikke være nødvendig å endre felleskostnadene.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret nødvendig fullmakt til låneopptak på 12 mill. kroner.



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 2018

Styrets har etter generalforsamling 2018 bestått av følgende representanter:

Faste medlemmer:

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

Varamedlemmer:

Rune Svendsen
Ane-Guro Sandhalla

Virksomhetens art

Hellerudtoppen Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Hellerudtoppen Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 950295090 Hellerudtoppen Borettslag består av 196 boliger og 1 næringslokaler

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl. Revisor er KPMG.

Forsikring

Hellerudtoppen Borettslag er fullverdiforsikret i W.R.Berkley Insurance Nordic, avtalenr 102114. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Hellerudtoppen Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Trygg og Sikker AS gjennomfører lovpålagte kontroller når det gjelder brannutstyr.

Økonomi

Årets årsregnskap viser et overskudd på kr 2.733.411,-.

Disponible midler utgjør ved utløpet av året kr 7.285.350,-. For øvrig vises det til noter, budsjettkommentarer samt kommentarer under regnskapsbehandlingen på generalforsamlingen.

Husleierestansene er fortsatt lave og det er ikke bokført tap på husleieinntektene i 2018.

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. Nettsiden er oppgradert det siste året og det anbefales at beboerne gjør seg kjent med siden.

Utvendig vedlikehold

I løpet av 2018 er det utført mindre vedlikeholdsoppgaver på bygningsmassen.

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

Ytterdører

45 beboere benyttet seg av tilbudet om bytte av ytterdører det siste året.

Lading av EI-biler

Kapasiteten på dagens anlegg er begrenset og vi har derfor startet arbeidet med å oppgradere anlegget.

Ikke utbygde loft

Ved årsskifte var det 6 enheter med ikke innredet loft.

Balkonger

Pr i dag har 92 av 121 beboere bygd nye utvidede balkonger.

Parkeringskontroll

Avtalen med Smart Security AS er overtatt av P-Service AS og fungerer etter styrets oppfatning etter hensikten.

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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

Selskapet har inngått avtale om IN med banken og Usbl. Såfremt det er flytende rente på lånet er det anledning til å innfri fellesgjelden to ganger i året; 15. mars og 15. september. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Omsetning av leiligheter

Det ble i 2018 omsatt i alt 21 andeler/leiligheter.

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

Bruksoverlating (fremleie)

Pr 31.12.2018 var en leilighet bruksoverlatt.

Juridiske andelseiere

Selskapet har pr 31.12.2018 en juridisk andelseier som eier to leiligheter. Oslo kommune hefter for disse to andelene i borettslaget.

Arbeidsmiljø

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 2018 var det arrangement knyttet til tenning av julegrana. Barnehagen gjennomførte dette med økonomisk støtte fra styret.

I august ble det arrangert Grendafest. Dette var en stor suksess og styret satser på å avholde en slik fest årlig

Canal Digital/Telenor.

Arbeidet med installasjoner i forbindelse med oppgradert avtale om TV og bredbånd er dessverre blitt forsinket fra Telenors side.



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 04063
Fax +47 22 60 96 01
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Hellerudtoppen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert borettslaget Hellerudtoppen Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 2 733 411. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2018, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Offices in:

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Årendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Slavanger	Ålesund

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om andre lovmessige krav

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, 25. april 2019
KPMG AS


Svein Arthur Lyngroth
Statsautorisert revisor

Årsregnskap 2018 Hellerudtoppen Borettslag

Disponible midler

	Regnskap 2018	Regnskap 2017
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	7 387 912	6 470 096
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	2 733 411	-5 792 227
Tilbakeføring av avskrivning	823 365	804 287
Kjøp / salg anleggsmidler	-1 144 709	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-2 453 876	5 714 505
Endringer i andre langsiktige poster	-60 752	191 250
B. Årets endring disponible midler	-102 562	917 815
C. Disponible midler	7 285 350	7 387 912
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	9 950 780	10 597 646
Kortsiktig gjeld	-2 665 430	-3 209 734
C. Disponible midler	7 285 350	7 387 912

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

Resultatregnskap 2018 Hellerudtoppen Borettslag

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	11 321 845	11 395 968	11 315 000	11 281 000
Leie forretningslokaler	1	44 976	40 008	40 000	45 000
Sum leieinntekt		11 366 821	11 435 976	11 355 000	11 326 000
Andre inntekter					
Gevinst ved salg av eiendel	2	160 000	0	0	0
Diverse inntekt	3	17 650	7 519	0	0
Sum annen inntekt		177 650	7 519	0	0
Sum inntekt		11 544 471	11 443 494	11 355 000	11 326 000
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	724 077	568 819	805 000	805 000
Styrehonorar	4	250 000	250 000	250 000	250 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	14	823 365	804 287	805 000	805 000
Driftskostnad					
Energikostnad	5	439 522	279 789	242 000	302 000
Kostnad eiendom/lokale	6	192 332	158 966	140 000	195 000
Kommunale avgifter/renovasjon	7	1 405 433	1 291 825	1 378 000	1 600 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	8	5 625	0	0	6 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	25 757	48 456	50 000	33 000
Reparasjon og vedlikehold	10	1 748 441	10 674 013	2 023 000	23 000
Revisjonshonorar	11	11 500	11 365	12 000	12 000
Forretningsførerhonorar		276 738	270 252	277 000	285 000
Andre honorar	12	283 931	429 204	15 000	11 000
Kontorkostnad		18 572	18 364	23 000	25 000
TV/bredbånd		1 114 380	1 047 400	1 070 000	1 116 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		53 831	42 303	123 000	54 000
Kontingent og gaver		64 537	69 487	62 000	60 000
Forsikring		787 384	764 751	778 000	807 000
Andre kostnader	13	541 775	497 506	497 000	498 000
Sum kostnad		8 767 201	17 226 787	8 550 000	6 887 000
Driftsresultat før IN		2 777 270	-5 783 293	2 805 000	4 439 000
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier	16	150 322	119 250	0	0
Driftsresultat etter IN		2 927 592	-5 664 043	2 805 000	4 439 000
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		43 464	50 219	0	0
Rentekostnad		237 646	178 403	245 000	184 000
Netto finansposter		194 181	128 183	245 000	184 000
Årsresultat		2 733 411	-5 792 227	2 560 000	4 255 000
Overført til/fra annen egenkapital		2 733 411	-5 792 227	0	0
SUM OVERFØRINGER		2 733 411	-5 792 227	0	0

Balanse 2018 Hellerudtoppen Borettslag

	Note	2018	2017
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	14	102 445 738	102 445 738
Andre fellesanlegg	14	29 554 733	30 140 518
Andre driftsmidler	14	2 686 357	1 779 228
Sum anleggsmidler		134 686 828	134 365 484
Omløpsmidler			
Diverse varebeholdninger		149 800	107 730
Fordringer			
Restanse felleskostnader		34 144	105 996
Andre kortsiktige fordringer	15	79 040	112 327
Forskuddsbetalte kostnader		1 472 399	1 393 874
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		8 215 398	8 877 718
Sum omløpsmidler		9 950 780	10 597 646
SUM EIENDELER		144 637 608	144 963 130

Balanse 2018 Hellerudtoppen Borettslag

	Note	2018	2017
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		19 600	19 600
Sum innskutt egenkapital		19 600	19 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		82 389 140	79 655 729
Sum opptjent egenkapital		82 389 140	79 655 729
Sum egenkapital	19	82 408 740	79 675 329
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	16	11 951 250	14 405 126
Borettsinnskudd		41 121 000	41 121 000
IN nedbetalt fellesgjeld	16	6 491 188	6 551 941
Sum langsiktig gjeld		59 563 438	62 078 067
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		31 990	4 859
Leverandørgjeld		2 194 708	2 773 329
Skyldig off. myndigheter		44 021	53 510
Påløpne renter		34 720	43 111
Annen kortsiktig gjeld	17	359 992	334 925
Sum kortsiktig gjeld		2 665 430	3 209 734
Sum gjeld		62 228 868	65 287 801
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		144 637 608	144 963 130

Pantstillelser 18 59 563 438 62 078 067

Sted: Oslo Dato: 10.04.2019



Torstein H. Samstad
Styreleder



Per Storm Halvorsen
Nestleder



Kari Helset
Styremedlem



Gro Huvestad
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 er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Dette prinsippet innebærer at ekstrainnbetalingen fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader. Det innbetalte beløpet føres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets balanse. Andelseierne vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokumentet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan. Disse innbetalingene nedkwitteres i takt med nedbetalingsplanen.

Det er avvik mellom regnskap og lånemodul når det gjelder saldo for IN nedbetalt fellesgjeld. Regnskapet viser en saldo på kroner 6 491 188, lånemodulen viser en saldo på kroner 1 621 117. Tallene i note 16 er hentet fra lånemodulen. Nedskrivning av IN-saldo skjer etter saldo i lånemodul. Forholdet påvirker ikke den økonomiske situasjonen i borettslaget.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2018	2017
3600 Innkrevde felleskostn. drift	6 184 008	6 184 008
3602 Innkrevde felleskostn. kapital	0	331 452
3609 Leie parkering	267 904	274 524
3617 Leieinntekter diverse I	140 240	143 190
3618 Leietillegg strøm	46 400	28 330
3625 Leietillegg prosjekt 1	2 044 896	3 874 248
3650 Innkrevde felleskostn. renter	239 234	82 695
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	2 366 112	440 921
3690 Leie trimrom	33 050	36 600
3605 Leie forretningslokaler	44 976	40 008
Sum	11 366 821	11 435 976

Konto 3617 er inntekter for utleie av grendehus samt innkrevde fellesutgifter loft.
Konto 3625 gjelder leietillegg vedlikehold. Beløpet settes ikke av til eget fond.

Note 2 - Gevinst ved salg av eiendeler

	2018	2017
3896 Salg eiendom/leil. skattefritt	160 000	0
Sum	160 000	0

Konto 3896 gjelder innbytte av redskapsbærer fra 2006.

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2018	2017
3955 Leie henger	900	500
3957 Nøkkelsalg	1 000	0
3990 Andre driftsinntekter	15 750	7 019
Sum	17 650	7 519

Konto 3990 er manuelle innbetalinger for leie trimrom og gebyr balkonger.

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2018	2017
5100 Fast lønn til ansatte fra lønssystemet	445 413	439 950
5102 Overtid fra lønssystemet	33 632	10 909
5120 Timelønn fra lønssystemet	0	3 740
5129 Annen lønn fra lønssystemet	15 380	2 800
5150 Påløpne feriepenger	70 349	65 258
5210 El. komm.tj. (s-fritt) - fra lønssystemet	0	984
5212 EK tjenester pliktig fra lønn	0	4 392
5280 Andre fordeler fra lønn	4 392	4 392
5290 MOTPOST AFP	-4 392	-4 392
5360 Honorarer fra lønssystemet	16 000	16 000
5400 Arbeidsgiveravgift	110 505	91 868
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønssystemet	9 919	9 201
5753 Tjenestepensjon OTP	30 130	30 217
5800 Refusjon sykepenger fra lønssystemet	0	-108 518
5801 Aga grl sykkelønn (db) - fra lønssystemet	0	108 518
5802 Aga grl sykkelønn	0	-108 518
5830 Refusjon feriepenger fra lønssystemet	-11 226	-2 339
5840 Aga grl feripenger (db) - fra lønssystemet	11 226	2 339
5841 Aga grl feriepenger	-11 226	-2 339
5965 Arbeidstøy	3 976	4 357
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	250 000	250 000
Sum	974 077	818 819

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

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

Note 5 - Energikostnader

	2018	2017
6200 Strøm- og energikostnader	438 322	278 589
6202 Vei-, gårds- og garasjelys	1 200	1 200
Sum	439 522	279 789

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2018	2017
6360 Annet renhold	69 328	28 902
6390 Andre driftskostnader	0	2 095
6391 Snømåking/strøing	41 074	41 601
6392 Containerleie/tømming	80 721	86 368
6393 Klipping av gress/hekk og blomster	1 209	0
Sum	192 332	158 966

Konto 6360 inneholder hovedsaklig kostnader til vask av søppelbeholdere.

Note 7 - Kommunale avgifter

	2018	2017
6329 Kommunale avgifter	1 405 433	1 291 825
Sum	1 405 433	1 291 825

Note 8 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2018	2017
6420 Lisenskostnader	5 625	0
Sum	5 625	0

Lisenskostnader gjelder Bevar HMS.

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2018	2017
6500 Verktøy og redskaper	13 688	6 910
6540 Inventar	2 056	2 731
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	839	713
6552 Driftsmateriell	9 175	38 102
Sum	25 757	48 456

Note 10 - Reparasjoner og vedlikehold

	2018	2017
6602 Vedlikehold VVS	16 172	2 019
6603 Vedlikehold elektro	95 983	23 933
6606 Vedlikehold felles antenne/kabel TV	0	21 731
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	261 859	1 404 831
6617 Vedlikehold brannvernustyr	2 500	3 807
6620 Vedlikehold utstyr	47 415	8 072
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6641 Malerarbeider	9 788	13 255
6642 Snekkerarbeid	626 824	110 881
6643 Glassarbeid/Vindu	311 966	8 924 089
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	40 339	0
6646 Mur, betong og grunnarbeid	218 213	98 475
6648 Vedlikehold dører og porter	103 768	57 523
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	0	3 000
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	3 614	2 398
Sum	1 748 441	10 674 013

Konto 6613 inneholder kostnader på uteområde, flettverksgjerde og felling av trær.

Konto 6642 gjelder blant annet utskifting av ytterdører samt reparasjon av bodtak, trapper og vegger.

Konto 6643 gjelder netto kostnader vedrørende bytte av vinduer.

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

Note 11 - Revisjonshonorar

	2018	2017
6700 Revisjonshonorar	11 500	11 365
Sum	11 500	11 365

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 12 - Andre honorar

	2018	2017
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	49 992	55 053
6730 Teknisk honorar	222 720	363 795
6750 Vakhold	11 219	10 356
Sum	283 931	429 204

Konto 6714 gjelder hovedsaklig kostnader for to avtaler om individuelle nedbetaling av lån (IN) og lønnsavtale.

Konto 6730 gjelder honorar til OBOS prosjekt og honorar i forbindelse med radon-kontroll.

Note 13 - Andre kostnader

	2018	2017
7718 Fellesarrangement	38 691	5 520
7719 Møter, div. styret	15 524	16 766
7750 Festeavgift/ tomteleie	469 640	470 521
7770 Betalingskostnader	1 271	1 056
7771 Andre gebyrer	-450	450
7773 Omkostninger innkreving	1 844	1 655
7790 Andre kostnader	15 254	1 538
7792 Øredifferanse	1	0
Sum	541 775	497 506

Noter årsregnskap 2018 Hellerudtoppen Borettslag

Note 14 - Varige driftsmidler

	Snøfres	Felekost til Boligeiendomme traktor	Boligeiendomme (inkl. tomt)	Wille 355B redskapsbærer	Balløkke 04/05	Stillas
Anskaffelseskost pr.01.01 :	120 313	131 250	102 445 738	516 456	170 000	167 075
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	516 456	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	120 313	131 250	102 445 738	0	170 000	167 075
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	54 140	61 250	0	516 456	111 204	167 075
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	66 173	70 000	102 445 738	0	58 796	0
Årets avskrivninger :	8 021	13 125	0	0	8 399	0
Anskaffelsesår :	2012	2014	1984	2006	2006	2006
Antatt levetid i år :	15	10		10	20	5

	Søppelanlegg	Avfallsbrønner	Søppelanlegg	Søppelanlegg	Avfallsbrønner	Oppgradering uteområdet
Anskaffelseskost pr.01.01 :	625 000	62 000	625 000	312 500	265 063	630 226
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	625 000	62 000	625 000	312 500	265 063	630 226
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	177 083	16 016	177 083	80 729	72 892	367 632
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	447 917	45 984	447 917	231 771	192 170	262 594
Årets avskrivninger :	62 500	6 200	62 500	31 250	26 506	126 045
Anskaffelsesår :	2016	2016	2016	2016	2016	2016
Antatt levetid i år :	10	10	10	10	10	5

	Lekeplass akonto nr. 1	Lekeplass akonto nr. 2	Lekeplass akonto nr. 3	Ny lekeplass - slutfaktura	Lekeplass kostnader	Loftutbygging
Anskaffelseskost pr.01.01 :	312 500	375 000	625 000	872 138	114 065	27 990 000
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	312 500	375 000	625 000	872 138	114 065	27 990 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	156 250	175 000	270 833	348 855	45 626	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	156 250	200 000	354 167	523 283	68 439	27 990 000
Årets avskrivninger :	62 500	75 000	125 000	174 427	22 813	0
Anskaffelsesår :	2016	2016	2016	2016	2016	2001
Antatt levetid i år :	5	5	5	5	5	

Wille redskapsbærer

Anskaffelseskost pr.01.01 :	0
Årets tilgang :	1 144 709
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 144 709
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	19 078
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 125 631
Årets avskrivninger :	19 078

Note 14 - Varige driftsmidler

Anskaffelsesår :	2018
Antatt levetid i år :	10

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.

Note 15 - Andre kortsiktige fordringer

	2018	2017
1542 Mellomregning BBL Finans	50 488	19 743
1570 Andre kortsiktige fordringer	28 552	92 584
Sum	79 040	112 327

Konto 1570 gjelder periodisering av inntekter samt tilgode renter fra BBL Finans AS.

Note 16 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank	Handelsbanken Eiendomskreditt
Formål:	Loftslån	Loftslån	Loftslån - kto 2990	
Lånenummer:	24266 02	24266 20	24266 01	83987172846
Lånetype:	Serie	Serie	Serie	Annuitet
Opptaksår:	2009	2009	2009	2017
Rentesats:	1.455 %	1.455 %	1.455 %	2.3 %
Betingelser:		Flytende rente halvår	Flytende rente	
Beregnet innfridd:	01.04.2029	01.04.2029	01.04.2029	01.10.2021
Opprinnelig lånebeløp:	8 045 000	5 365 000	4 455 000	7 000 000
Lånesaldo 01.01:	3 502 179	1 336 442	2 846 250	6 720 255
Avdrag i perioden:	390 037	116 214	247 500	1 700 125
Lånesaldo 31.12:	3 112 142	1 220 228	2 598 750	5 020 130
Saldo 5 år frem i tid:	1 630 169	639 167	1 361 250	0
Andelssaldo 01.01:	1 123 694	558 176	0	0
Innbetalt IN i perioden:	89 570	0	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	101 784	48 538	0	0
Andelssaldo 31.12:	1 111 479	509 638	0	0
Sum pantegjeld for lån:	4 223 621	1 729 866	2 598 750	5 020 130

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 24266 01	93	27 944	2 598 792
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 24266 02	11 21	119 698 85 498	1 316 678 1 795 458
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 24266 20	11 22	45 677 32 626	502 447 717 772
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987172846	70 4 82 40	29 526 27 117 25 100 19 665	2 066 820 108 468 2 058 200 786 600

IN er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Dette prinsippet innebærer at ekstrainnbetalingen fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader. Det innbetalte beløpet føres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets balanse. Andelseiere vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokumentet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan. Disse innbetalingene nedkviktes i takt med nedbetalingsplanen.

Det er avvik mellom regnskap og lånemodul når det gjelder saldo for IN nedbetalt fellesgjeld. Regnskapet viser en saldo på kroner 6 491 188, lånemodulen viser en saldo på kroner 1 621 117. Tallene i note 16 er hentet fra lånemodulen. Nedskrivning av IN-saldo skjer etter saldo i lånemodul. Forholdet påvirker ikke den økonomiske situasjonen i borettslaget.

Note 17 - Annen kortsiktig gjeld

	2018	2017
2912 Depositum	600	600
2937 Påløpte energikostnader	40 230	22 616
2941 Skyldige feriepenger fra lønssystemet	70 169	64 704
2990 Loft	248 993	247 005
Sum	359 992	334 925

Note 18 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2018
Bokført langsiktig gjeld	18 442 438
Innskuddskapital	41 121 000
Boligselskapets pantsikrede gjeld	59 563 438
Bokført verdi av pantsatt eiendom	132 000 471

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 41 121 000-. Tinglysingen er på kr. 36 347 000,-. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantsikkerhet.

Note 19 - 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	79 655 729	2 733 411	82 389 140
Sum opptjent egenkapital	79 655 729	2 733 411	82 389 140
Sum egenkapital	79 675 329	2 733 411	82 408 740

BUDSJETT 2019

Budsjettet for 2019 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 4,255 mill. kroner. Budsjettet er satt opp før kostnadene til malearbeidene var klare.

Husleieinntekter

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

Andre driftsinntekter.

Postene er budsjettet 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 budsjettet i h t forventet forbruk i 2019. Under denne posten belastes og kostnader til arbeidstøy, personforsikring m m.

Styrehonorar

Honoraret er budsjettet uendret til samlet kr 250.000,-.

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 budsjettet ut i fra avtale.

Forretningsførerhonorar

Dekker Forretningsførerhonorar til USBL for både ordinære tjenester 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 budsjettet med en premie på kr 807.000,-.

Energikostnader

Posten dekker lagets utgifter til strøm

Kommunale avgifter

Posten dekker: vannavgift, avløpsavgift, renholds avgift 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, 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 budsjettetert i henhold til gjeldende lånevilkår.

Husleieregulering

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

Oslo 1. november 2018/23. april 2019.

STYRET

Hellerudtoppen Borettslag

Navneseddel til bruk ved generalforsamling, torsdag 23. mai 2019.

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 23. mai 2019.

Fullmakten gjelder leilighet nr.....

Andelseiers navn:.....

(bruk blokkbokstaver)

Oslo,.....

(dato)

.....

(underskrift)

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