

Hellerudtoppen Borettslag

Til borettslaverne.

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Hellerudtoppen Borettslag

Tid: Tirsdag 25. mai 2010, 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. **Årsmelding fra styret**
 3. **Årsoppgjøret**
 4. **Godtgjørelse til styret og revisor**
 5. **Andre saker**
 - 5.1. Finansiering av ikke utbygde loft
 - 5.2. Individuell nedbetaling av alle lagets lån
 - 5.3. Returpunkter
 - 5.4. Nye parkeringsplasser
 - 5.5. Utskifting balkongdører
 6. **Valg**

Oslo, 11. mai 2010
Hellerudtoppen Borettslag

Styret

VEDLAGTE NAVNESLIPP FYLLES UT OG LEVERES VED INNGANGEN, se side 26.

Hellerudtoppen Borettslag

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på borettslagets ordinære generalforsamling tirsdag 25. mai 2010

Sak 1: Konstituering.

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

Sak 2: Årsmelding fra styret.

Årsmelding for 2009/2010 følger vedlagt og anbefales tatt til etterretning. Se side 8/10.

Sak 3: Årsoppgjøret

Resultatregnskap og balanse pr 31.12.09, budsjett for 2010 sammen med styrets kommentarer og revisors beretning følger vedlagt.

3.1 Forslag til vedtak

Årsregnskapet for 2009 viser et overskudd på kr 3.806.335,-.

Styret foreslår at overskuddet tillegges egenkapitalen.

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

3.2 Budsjett for 2010 anbefales tatt til orientering.

Sak 4: Godtgjørelse til styret og revisor

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

Hellerudtoppen Borettslag

Sak 5: Andre saker

5.1 Finansiering av ikke utbygde loft.

Det presiseres at nedenstående sak fremmes etter oppfordring fra vår forretningsfører.

Sakens bakgrunn:

I forbindelse med utbedring av takene ble det vedtatt å heve disse og bygge ut loftet for totalt 110 andelseiere. Det var i vedtaket for loftsutbyggingen en forutsetning fra generalforsamlingen at de som ikke ønsket å ta i bruk loftsarealet, eller ikke hadde loft, ikke skulle ha noen økonomisk belastning for prosjektet.

Den enkelte utbygger ble tilbudt finansiering av loftet med opptak av ny fellesgjeld eller kunne finansiere på egen hånd og nye eiere som ønsket å bygge ut skulle kunne kjøpe seg inn.

Med denne spesielle finansieringsformen, der fordelingsnøkkelen endres etter som flere tar i bruk loftene, ble det ved innføring av ordningen gjort klart at USBL ikke hadde systemer til å håndtere dette, og da spesielt i forhold til ligningsopplysninger og andel fellesgjeld. Det ble derfor i samråd med USBL avtalt at styret måtte vedlikeholde og gi USBL ligningsopplysninger ved årets slutt.

Følgende gjør at denne løsningen ikke er optimal og krever merarbeid:

- USBL's IT-systemer benytter krysskobling av informasjon i større grad,
- avtaleverket rundt Individualisert fellesgjeld er blitt formalisert og
- den nye bokføringsloven stiller svært strenge krav til dokumentasjon og arkivering

I tillegg er revisjonen mer tidkrevende og laget er for revisjon av 2008-regnskapet belastet med ca kr 15.000,- i ekstra honorar. Dette honoraret dekkes av de som har tatt loftene i bruk. Se note 17 i regnskapet. Ved å øke den månedlige leien med et ubetydelig beløp vil fremtidige eventuelle merkostnader dekkes av de samme.

I tillegg til økte omkostninger tilfredsstiller nåværende ordning ikke de nye kravene til håndtering av individuell fellesgjeld, og revisor har vært svært tydelig på at denne ordningen bør avvikles. Borettslagets oppfølging er sårbar i forhold til skifte av styremedlemmer, da det kreves særskilt kompetanse for beregningene som i dag utføres av styret.

Styrets oppfatning har hele tiden vært at når antall ikke utbygde loft nærmer seg fem bør de resterende råloft overtas av laget som helhet.

Konsekvenser ved å avvikle ordningen

Dersom generalforsamlingen vedtar å avvikle ordningen vil lånekostnader knyttet til de resterende 17 råloftene måtte dekkes av samtlige andelseiere etter borettslagets ordinære fordelingsnøkkel i stedet for at dette dekkes kun av nåværende og fremtidige loftsutbyggere. Samtidig vil inntekter fra salg av de resterende loftsarealer tilfalle samtlige andelseiere etter ordinær fordelingsnøkkel.

Samlet restgjeld for de 17 loftene utgjør pr i dag kr 4.455.000,-.

Ved å fordele dette på alle andelseiere vil følgene fremkomme:

	økt fellesgjeld	renter og avdrag pr år med rente på 4%	renter og avdrag pr år med rente på 5 %
opprinnelig 2-roms	kr 17.440,-	kr 1.570,-	kr 1.744,-
opprinnelig 3 roms	kr 22.276,-	kr 2.005,-	kr 2.228,-
opprinnelig 3/4 roms	kr 24.059,-	kr 2.165,-	kr 2.406,-
opprinnelig 4 roms	kr 26.208,-	kr 2.359,-	kr 2.621,-

Hellerudtoppen Borettslag

Ovennevnte lån betjenes i dag av de som har tatt sine loft i bruk. Innbetalte rentekostnader er forutsatt tilbakebetalt når nye andelseiere trer inn. Pr i dag har hver av de 93 som betjener lånet ca kr 18.000,- til gode.

Nye som tar i bruk sine loft betaler byggekost med tillegg av renter fra da råloftet var ferdigstilt.

For loft på 2 og 4 roms leiligheter utgjør dette pr i dag ca kr 340.000,- og for loft på 3 roms ca kr 455.000,-. Dette inkludert ferdig montert trapp.

Inklusiv en nøktern innredning blir tallene ca kr 450.000,- og kr 600.000,-.

Dette utgjør pr m2 ca kr 16.000,- for 2 og 4 roms leiligheter og ca kr 13.000,- for 3 roms leiligheter.

Etter 01.01.2009 har omsatte leiligheter i laget en snittpris pr m2 på i overkant av kr 30.000,-.

Innstilling

Usbl er av den klare oppfatning at ulempene ved å videreføre ordningen er langt større enn å videreføre ordningen med eget underregnskap. Det er generalforsamlingen som har vedtatt ordningen, og det er følgelig kun generalforsamlingen som kan vedta å avvikle denne.

Styret er ikke udelte enige i USBL's vurdering og det fremmes derfor to forslag til vedtak.

USBL's forslag til vedtak:

Borettslagets eget loftsregnskap avvikles, og lån og eiendomsrett til loftene overføres til borettslaget etter ordinær fordelingsnøkkel. Låneforvaltning og regnskap overføres deretter til Usbl og føres inn i Usbls standard rutiner.

Styrets forslag til vedtak:

Frém til antall ikke utbygde råloft nærmer seg fem stk. opprettholdes dagens ordning og eventuelle merkostnader dekkes av de som har tatt loftene i bruk.

5.2 Individuell nedbetaling av alle borettslagets lån

Hellerudtoppen borettslag har følgende lån:

Navn	Lånenr	Rente %	Opptaks år	Lånebeløp	SaldoIB	Avdrag nedbetalt i år	SaldoUB
Husbanken oppr	65698	3,6	1985	2 000 000	960 000	120 000	840 000
Husbanken oppr	62711	3,6	1985	34 000 000	16 320 000	2 040 000	14 280 000
Husbanken oppr	65706	2,1	1985	13 000 000	6 231 172	1 677 648	4 553 524
Husbanken oppr	62703	3,6	1985	8 000 000	3 840 000	480 000	3 360 000
Husbanken loft	24266, dellån 1	2,1	2004	4 455 000	4 455 000	0	4 455 000
Husbanken loft	24266, dellån 2	2,1	2004	5 365 000	3 520 000	307 375	3 212 625
Husbanken loft	24266, dellån 20	3,6	2004	8 045 000	8 045 000	201 125	7 843 875
Sum				74 865 000	43 371 172	4 826 148	38 545 024

Ved gjennomgang av tidligere generalforsamlingsvedtak om individuell nedbetaling (IN), har en konkludert med at vedtaket ikke er tilstrekkelig til å innføre IN på alle borettslagets lån. IN må derfor formaliseres pr lån, slik at USBL kan inngå nødvendige avtaler.

Som ledd i en eventuell overtakelse av låneforvaltningen vil man forsøke å samle lånene i to lån, hvorav ett gjelder borettslagets samlede forpliktelser, og ett gjelder loftsutbygging og dette belastes kun aktuelle andeler.

Hellerudtoppen Borettslag

Forslag til vedtak:

- A) Det innføres individuell nedbetaling på lånenr. 65698
- B) Det innføres individuell nedbetaling på lånenr. 62711
- C) Det innføres individuell nedbetaling på lånenr. 65706
- D) Det innføres individuell nedbetaling på lånenr. 62703
- E) Det innføres individuell nedbetaling på lånenr. 24266 dellån 1
- F) Det innføres individuell nedbetaling på lånenr. 24266 dellån 2
- G) Det innføres individuell nedbetaling på lånenr. 24266 dellån 20
- H) Antall lån søkes redusert til to, ett lån for felles forpliktelser og et for loft.

5.3 Returpunkter

Fra Line Haugen og Stein M Eriksen i Hellerudgrenda 47 er det innkommet følgende forslag:

"Utredning av nye returpunkter i grenda

Renovasjonsetaten i Oslo setter gratis ut nye returpunkter i hele byen på forespørsel ved søknad med beskrivelse om egnet plassering.

Vi foreslår at muligheter for opprettelse av returpunkter til retur av glass og metallemballasje utredes. Dette vil legge forholdene til rette for at beboerne enkelt kan bidra til å ta vare på miljøet.."

Styrets innstilling:

Det finnes i umiddelbar nærhet følgende returpunkter:

Glass og metall kan leveres på Tveita Senter, Ica, Rimi Haugerud og Esso Haugerud.

Esso har i tillegg miljøstasjon hvor man bl.a. kan levere maling, lyspærer, olje, løsemidler, batterier og plantevernmidler. Ved lagerutsalg i Hellerudveien og på Esso er det også mulig å levere klær.

Det er heller ikke lang vei til gjenbruksstasjonen på Haraldrud (Brobekk) hvor det meste av avfall kan leveres, GRATIS.

Styrets forslag til vedtak:

Forslaget tas ikke til følge. Beboerne oppfordres bl.a. til å bruke returpunkter som beskrevet i innstillingen.

Hellerudtoppen Borettslag

5.4 Nye parkeringsplasser

Fra Thomas Alexander Skog i Hellerudgrenda 63 C er det innkommet følgende forslag:

"Det er betydelig mangel på parkeringsplasser i borettslaget. De som ikke har parkeringsplass opplever en pågående konflikt med beboere i områdets villabebyggelse som aktivt forsøker å forhindre at man parkerer i veiene i villaområdet. Det er også meg bekjent manglende parkering med muligheter for lading av el-bil i borettslaget.

Forslag:

Man bør utrede muligheter for å utvide det nedre parkeringshuset med 1 etasje. Dette vil kunne skape mer enn 40 nye parkeringsplasser i borettslaget."

Styrets innstilling:

På Generalforsamling i 2007 la styret frem forslag om utvidelse av parkeringsmuligheter ved grendehuset ved å bygge en etasje under dagens parkering.

Dette hadde en kostnadsramme på ca 6 mill. kroner som utgjorde ca kr 215.000,- pr plass.

Forslaget fikk liten tilslutning og ble følgelig ikke vedtatt.

En utvidelse om beskrevet i forslaget ovenfor vil trolig ikke ha noen mindre kostnader pr plass og vil trolig være vanskelig å gjennomføre også sett i forhold til at hele anlegget må forsterkes for å tåle ytterligere belastning. I tillegg vil det trolig oppstå problemer for å oppnå tilfredsstillende inn- og utkjøring.

Forslaget fra 2007 gjengis på påfølgende sider.

Styrets forslag til vedtak:

Med bakgrunn i tidligere saksbehandling og vedtak fra Generalforsamling i 2007 foreslår styret at det innkomne forslag forkastes.

Hellerudtoppen Borettslag

5.8 Nytt garasjeanlegg.

Som kjent så har hver leilighet i laget en garasjeplass som tilhører den enkelte.

I tillegg har laget 6 plasser til utleie. Behovet for ekstra plasser viser en stadig økning og pr i dag har vi ca 20 andelseiere som står på venteliste for ekstra plass.

Styret har derfor sett på muligheten for å øke antall plasser. Slik vi ser det er eneste mulighet å bygge en nytt garasjehus under/på dagens gjesteparkering ved grendehuset.

Et slikt anlegg vil gi inntil 28 plasser for utleie i underetasjen, mens antall plasser for gjesteparkering vil bli tilnærmet det samme. Eventuelle plasser i underetasjen som ikke blir utleid til beboere kan leies ut til andre.

Det er ingen grunn til å legge skjul på at det i denne saken er ulike oppfatninger i styret. Enkelte mener at dette blir en fellesgode, mens andre ser det som en særgode som bare et fåtall vil ha nytte av.

Økonomi/finansiering.

Kalkyle fra entreprenør viser en total kostnad på ca 5,5 - 6 mill. kroner.

Styret har vurdert ulike økonomiske løsninger og vil foreslå en av følgende tre:

1. Anlegget blir 100 % lånefinansiert og leien pr plass settes slik at leieinntektene dekker lagets renteutgifter på lånet, mens nedbetaling av lånet dekkes av løpende drift.

Dette betyr en månedlig leie på ca kr 800,- til kr 900,- pr plass.

Nedbetaling av et lån på 6 mill. kroner vil i snitt belaste hver bolig med kr 127,- pr mnd.

Basert på dagens økonomiske situasjon i laget kan en slik løsning kunne gjennomføres uten at dagens husleie blir økt.

Etter hvert som lånet nedbetales vil belastning pr måned bli redusert og til slutt gi borettslaget en årlig inntekt på kr 325.000,- basert på en månedlig leie på kr 800,-.

Hver bolig vil i snitt få en økning i fellesgjeld på ca kr 30.000,-.

2. Anlegget blir 100 % lånefinansiert og leien pr plass settes slik at leieinntektene dekker lagets totale utgifter, både renter, nedbetaling av lån og drift av anlegget.

Dette betyr en månedlig leie på ca kr 1.400,- til kr 1.500,- pr plass.

Basert på 28 plasser vil disse brukerne få en økning i fellesgjeld på kr 215.000,-.

Når lånet er nedbetalt vil laget få en årlig inntekt som i alternativ 1.

3. Det kan stiftes et eget andelsselskap som eies og driftes av brukerne av ekstraplassene.

Hver enkelt bruker vil da måtte kjøpe seg inn i anlegget med en kalkulert kostnad pr plass på kr 215.000,-.

Månedlig leie vil da kunne reduseres til å dekke drift og vedlikehold.

Eierne vil kunne omsette din plass forutsatt at ny eier bor i borettslaget.

For alle de tre ovennevnte løsningene vil følgende gjelde:

Løpende avtaler om leie av ekstra garasjeplass vil bli sagt opp og leietakerene må søke på nytt, men vil ha fortinnsrett ved tildeling. Leien for "gamle" plasser vil settes lik leien for nye plasser.

Styrets forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å arbeide videre med saken for senere å fremme saken for endelig vedtak.

Alternativt at generalforsamlingen fatter vedtak om bygging og samtidig velger økonomisk løsning.

Hellerudtoppen Borettslag

5.5 Utskifting balkongdører

Fra Stig Varly i Hellerudgrenda 87 c er det innkommet følgende forslag:

"Utskifting/ændring av balkongdører

Bakgrunn:

De eksisterende balkongdørene er gamle og i mange tilfeller i relativt dårlig forfatning. Selv med utbygde balkonger, tar en skyvedør vesentlig mindre plass fra utearealet enn en dør som slår utover.

Det foreslås at alle balkongdørene byttes i regi av borettslaget og nedbetales over husleien. Dette for å unngå at det blir flere ulikheter enn det er fra før i forbindelse med balkong- og vindusutskiftingser.

Forslag:

Styret gis fullmakt til å iverksette utskifting av alle balkongdører i borettslaget til skyvedører.

Det forutsettes at dette gjøres i h.h.t. gjeldende regler og innhenting av nødvendige tillatelser.

Om nødvendig gis styret fullmakt til opptak av lån til formålet.

Prosjektet nedbetales over husleien med samme kronebeløp, pr. dør, for alle andelseiere."

Styrets innstilling:

Det innkomne forslaget innebærer bl.a. fasadeendring og betydelig inngrep i bærende konstruksjoner. Styret har i tillegg vanskelig for å se hvor skyvedøren skal plasseres (plassbehov).

Så langt styret har registrert er ikke omfanget av dører i dårlig forfatning stort.

Laget tilbyr pr i dag at beboere kan bytte balkongdør og kjøpe denne av laget.

Styrets forslag til vedtak:

Det innkomne forslag forkastes.

Sak 6: Valg

Valgkomitéens innstilling blir lagt fram på generalforsamlingen

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

Hellerudtoppen Borettslag

ÅRSMELDING 2009 - 2010

Styrets sammensetning i driftsåret 2009 - 2010 har vært:

Faste medlemmer:

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

Varamedlemmer:

Margrethe Seim
Rita Iren Sara

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift.

Årets årsregnskap viser et overskudd på kr 3.806.335,-.

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

Regnskapet viser en økning i disponible midler på kr 259.150,-. Kr 189.011,- refererer seg til avdelingsregnskapet for loftene. Se note 17.

Disponible midler utgjør ved utløpet av året kr 4.703.051,-, hvorav kr 4.408.952,- er knyttet til ordinær drift.

Årsregnskapet viser en økning i disponible midler på kr 259.150,- mot en budsjettert økning på kr 270.000,-. Avviket skyldes i hovedsak tilskudd fra Husbanken, salg av garasje plass, høyere personalkostnader knyttet til malearbeidene, samt rep- og vedlikehold som i hovedsak er dekket av tilskuddet fra Husbanken. I tillegg er det ikke periodisert avdrag på lån knyttet til loftene. Dette utgjør kr 141.000,-.

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

Husleierestansene er fortsatt lave og det er kun bokført et ubetydelig tap på husleieinntektene i 2009.

I perioden er det, i tillegg til ordinært styrehonorar, utbetalt kr 46.500,- i lønn til styrets leder i forbindelse med utførelse av arbeider med utvendig vedlikehold og vikar for vaktmester.

Det har i driftsåret 2009-2010 vært avholdt 22 styremøter, møter med forretningsfører, revisor, arkitekt, vaktmester og tunkontaktene. Gjennom "Styrenytt" gis beboerne relevant informasjon om aktuelle saker.

Utvendig vedlikehold.

Følgende kostnader er knyttet til utvendig vedlikehold som ble utført i 2009. Lønnskostnader kr 760.000,-, materialer kr 40.000,- og maling kr 180.000,-, til sammen kr 980.000,-.

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

Tun 1,7,8, 6, 5, 4 og deler av tun 3 er pr i dag ferdigstilt og arbeidene vil fortsette i år.

Det er planlagt at hele borettslaget skal være ferdig vedlikeholdt i løpet av en femårsperiode, som betyr at vi er ferdige i 2010. Det vil trolig gjenstå maling av noen av de nye balkongene ved årets slutt.

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

Hellerudtoppen Borettslag

Årsmelding 2009 – 2010 fortsetter:

Utvendig vedlikehold forts..

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

På Grendehuset er det i 2009 byttet vindu gå gavivegg mot Rundtjernveien og det er bygd ny balkong.

Trappa fra tun fire og ned til garasjeanlegget er utbedret i løpet av året.

Balkonger.

Pr i dag har 78 beboere bestilt nye balkonger. Arbeidene er inne i slutfasen og ventes å være avsluttet i løpet av sommeren.

Tvister.

Rettsaken som en tidligere beboer anla mot borettslaget ble ført for retten høsten 2009.

Laget ble frifunnet på alle punkter og i tillegg tilkjent saksomkostninger.

Tilskudd fra Husbanken.

I 2009 har laget mottatt kr 295.000,- i tilskudd fra Husbanken knyttet til såkalte "Goruddalsmidler".

Tilskuddet ble gitt i forbindelse med oppgradering av lekeplasser, grendehus og etablering av nytt styrekontor.

Prosjektene har en samlet kostnad på kr 610.000,- hvorav ca kr 450.000,- er belastet regnskapet for 2009.

HMS - Brannsikring.

I forbindelse med HMS arbeid er det vedtatt å montere nytt brannsikkerhetsutstyr i alle leiligheter.

Dette består av trådløse seriekoblede optiske røykvarslere og vanlige optiske. Det skal monteres 1 til 3 røykvarslere i hver bolig avhengig av antall plan, plassering av soverom og inngangsdør.

Alle boligene i hver husrekke vil bli trådløst koblet sammen slik at beboerne vil bli varslet ved en brann. Det blir montert en røykvarsler på hvert plan, hvorav en utenfor soverom, og en i stue. Grunnet varierende planløsninger i de forskjellige husene, blir ikke løsningene identiske, men røykvarsler blir prioritert plassert utenfor soverommene, deretter i stue.

Arbeidene utføres våren 2010 og har en kostnadsramme på ca kr 350.000,-.

Alle leiligheter har i tillegg mottatt ett stk brannteppe.

Parkeringskontroll.

Løpende avtale med Parkeringssystemer/Interpark har de siste månedene ikke fungert tilfredsstillende.

Det er derfor i disse dager inngått ny avtale med Smart Security AS. Avtalen trer i kraft i løpet av mai måned.

Nettside.

Nettsiden har vært i drift i et drøyt år. Styret tar gjerne i mot tips, bilder o.l.

Vaktmestertjeneste.

Borettslaget har en ansatt: vaktmester Jul K. Strand.

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.

Hellerudtoppen Borettslag

Årsmelding 2009 – 2010 fortsetter:

Virksomhetens art:

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

Boligselskapets styre består av 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. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak 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 2009 seminar for tillitsvalgte. Fire av våre tillitsvalgte og vaktmester deltok på seminaret.

Omsetning av leiligheter.

Det ble i 2009 omsatt i alt 9 leiligheter, fordelt på 1 to-roms, 3 tre-roms og 5 fire-roms. Styret vil benytte anledningen til å ønske nye beboere velkommen til Hellerudtoppen.

Fellesarrangement.

I samarbeid med barnehagen ble det også i 2009 gjennomført et arrangement i forbindelse med tenning av julegrana. Styret vil også benytte anledningen til å takke Barnehagen for arrangementet 17. mai.

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

Oslo, 11. mai 2010


Monika K. Thorp

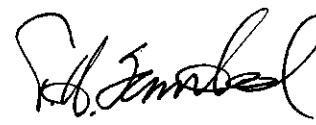


for Tor-Arne Arnesen




Per Storm Halvorsen


Kari Helset


Torstein H. Samstad

**Til generalforsamlingen i
Hellerudtoppen Borettslag****REVISJONSBERETNING FOR 2009**

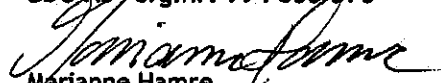
Vi har revidert årsregnskapet for Hellerudtoppen Borettslag for regnskapsåret 2009, som viser et overskudd på kr 3 806 335. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av årets overskudd. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, oppstilling over endringer i disponible midler og noteopplysninger. Regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge er anvendt ved utarbeidelsen av regnskapet. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av borettslagets styre. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

Vi har utført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder revisjonsstandarder vedtatt av Den norske Revisorforening. Revisjonsstandardene krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjon omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av de benyttede regnskapsprinsipper og vesentlige regnskapsestimater, samt vurdering av innholdet i og presentasjonen av årsregnskapet. I den grad det følger av god revisjonsskikk, omfatter revisjon også en gjennomgåelse av borettslagets formuesforvaltning og regnskaps- og intern kontroll-systemer. Vi mener at vår revisjon gir et forsvarlig grunnlag for vår uttalelse.

Vi mener at

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvise bilde av borettslagets økonomiske stilling og endringer i disponible midler 31. desember 2009 og for resultatet i regnskapsåret i overensstemmelse med god regnskapsskikk i Norge
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Oslo, 12. mai 2010

BDO AS, org.nr. 994 855 573
Marianne Hamre
Statsautorisert revisor

Hellerudtoppen Borettslag

Informasjon om regnskapet.

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

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

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note nr:	2009	2008	2009 Budsjett	2009 Avvik	2010 Budsjett
Disponible midler IB		4 443 901	21 351 280			
Arets resultat		3 806 335	3 092 506	4 011	205	3 793
Endring varige driftsmidler - avskrivninger	6	93 564	93 564	94	0	94
Endring langsiktig gjeld - Fellesgj oppr.	24	-4 032 614	-4 628 848	-3 398	635	-3 291
Endring langsiktig gjeld - Fellesgj loft	24	-913 500	0	-437	477	-567
Endring andels- og innskuddskapital		1 305 365	1 185 399	0	-1 305	0
Endring varige driftsmidler			-27 990 000			
Endring egenkapital			11 340 000			
Arets endring i disponible midler		259 150	-16 907 379	270	-11	29
Disponible midler UB		4 703 051	4 443 901			
Omløpsmidler		6 606 223	7 900 176			
Kortsiktig gjeld		1 903 172	3 456 275			
Disponible midler		4 703 051	4 443 901			

Hellerudtoppen Borettslag**RESULTATREGNSKAP**

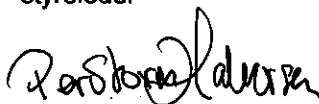
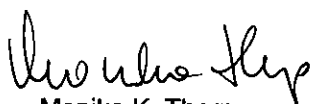
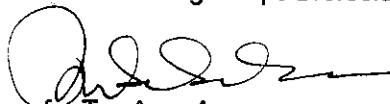
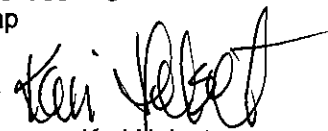
	Note nr:	2009	2008	2009 Budsjett	2009 Avvik	2010 Budsjett
DRIFTSINNEKTER						
Innkrevde felleskostnader	2	11 273 750	10 771 365	11 445	-171	11 276
Gevinst ved salg av eiendeler	3	85 000	0	0	85	0
Andre driftsinntekter	4	25 090	69 730	40	-15	30
SUM DRIFTSINNEKTER		11 383 840	10 841 095	11 485	-101	11 306
DRIFTSKOSTNADER						
Personalkostnader	5	1 425 267	1 241 520	1 171	-254	1 309
Styrehonorar		195 000	195 000	195	0	205
Avskrivninger	6	93 564	93 564	94	0	94
Revisjonshonorar	7	55 810	23 575	10	-46	15
Forretningsførerhonorar	8	213 428	180 853	200	-13	233
Andre honorarer og leiet hjelp	9	86 705	58 196	50	-37	50
Kontingenter		44 100	34 300	44	0	44
Forsikringer		708 244	651 425	721	13	760
Energikostnader/strøm		193 191	142 481	198	5	187
Kommunale avgifter	10	810 981	779 171	878	67	852
Andre driftskostnader, eiendom	11	745 433	801 431	680	-65	720
Driftskostnader, administrasjon	12	111 171	60 914	100	-11	65
Reparasjoner og vedlikehold	13	1 023 070	1 365 493	875	-148	1 175
Andre driftskostnader	14	507 720	524 706	535	27	535
SUM DRIFTSKOSTNADER		6 213 684	6 152 629	5 751	463	6 244
DRIFTSRESULTAT		5 170 156	4 688 466	5 734	-564	5 062
Finansposter:						
Renteinntekter	15	174 580	292 034	100	-75	75
Finanskostnader	16	1 538 401	1 887 994	1 823	285	1 344
Netto finansposter		-1 363 821	-1 595 960	-1 723	-359	-1 269
Årets resultat	17	3 806 335	3 092 506	4 011	-205	3 793
Overføringer og disponeringer		-3 806 335	-3 092 506	-4 011	205	-3 793

Hellerudtoppen Borettslag**SPESIFISERTE EIENDELER OG GJELD**

	Note	31.12.2009	31.12.2008
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	6	130 435 738	130 435 738
Garasjer	6	68 436	0
Andre driftsmidler	6	524 558	618 122
Sum Anleggsmidler		131 028 732	131 053 860
Omløpsmidler			
Varebeholdning	18	85 000	
Fordringer:			
Restanser felleskostnader	19	158 741	164 880
Kundefordringer	20	2 669	0
Fordringer på USBL		1 892 716	1 011 942
Andre kortsiktige fordringer	21	688 248	1 348 185
Bankinnskudd og kontanter:			
Innestående bank	22	3 778 848	5 374 168
Håndkasse		0	1 000
Sum Omløpsmidler		6 606 222	7 900 175
Sum Eiendeler		137 634 954	138 954 035
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital		19 600	19 600
Sum innskutt egenkapital		19 600	19 600
Opptjent egenkapital:			
Annen egenkapital	23	51 300 973	47 426 202
Sum opptjent egenkapital		51 300 973	47 426 202
Sum egenkapital		51 320 573	47 445 802
Gjeld			
Langsiktig gjeld:			
Pantegjeld opprinnelig	24	23 033 524	27 066 138
Pantegjeld loft	24	15 511 500	16 425 000
Andre innskudd - IN	24	4 745 185	3 439 820
Innskuddskapital		41 121 000	41 121 000
Sum Langsiktig gjeld		84 411 209	88 051 958
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld	25	634 544	1 378 516
Skyldig off. avgifter	25	63 701	50 180
Annen kortsiktig gjeld	25	1 204 927	2 027 579
Sum kortsiktig gjeld		1 903 172	3 456 275
Sum Gjeld		86 314 381	91 508 233
Sum egenkapital og gjeld		137 634 954	138 954 035
Pantstillelser	6	84 411 209	88 051 958

Oslo, 31.12.2009/ 11.05.2010


Torstein H. Samstad
styreleder

Lillevi Hopstad
Faglig leder/regnskapssjef, Boligbyggelaget USBL
autorisert regnskapsførerselskap

Per Storm Halvorsen
nestleder

Monika K. Thorp
styremedlem

for Tor-Arne Arnesen
styremedlem

Kari Helset
styremedlem

Hellerudtoppen Borettslag

NOTER TIL ÅRSOPPGJØRET 2009

Note 1: Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi 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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varige driftsmidler.

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

Driftsinntekter.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etterhvert som de leveres.

Leieinntekter bokføres og inntektsføres i takt med optjening.

Individuell nedbetaling av lån

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. Innbetalt beløp vil bli regnskapsmessig nedskrevet i takt med opprinnelig nedbetalingsplan. Andelseierne vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokumentet som borettslaget lånegiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløp av felleslånet.

		2009	2008
Note 2	Innkrevde felleskostnader		
	Innkrevde felleskostnader	5 592 936	9 624 843
	Innkrevde kapitalkostnader	4 161 615	
	Barnehagen	37 200	32 016
	Innbet for betjening av lån utbygde loft	870 546	498 687
	Leieinntekter garasje	278 192	278 412
	Utleie grendehus + lager	43 100	45 400
	Leietillegg fellesutgifter	79 140	78 780
	Innbet. for betjening av lån ikke utbygde loft	181 071	184 977
	Leieinntekter trimrom	29 950	28 250
	Sum innkrevde felleskostnader	11 273 750	10 771 365
Note 3	Gevinst ved salg av eiendeler		
	Gevinst ved salg av garasjeplass	85 000	0

Hellerudtoppen Borettslag

	2009	2008
Note 4 Andre driftsinntekter		
Salg dørvidere	0	3 400
Vaskeri-inntekter	0	2 580
Gebyr tilbygg	20 000	26 000
Åpnere o.l. garasjeanlegg	0	22 450
Salg av maling til beboere	0	11 050
Salg postkasser/nøkler	0	100
Innmelding trimrom	1 250	1 250
Utleie tilhenger	2 300	1 600
Inntekter solseng	1 540	1 300
Sum andre driftsinntekter	25 090	69 730
Note 5 Personalkostnader		
Lønn til fast ansatt	347 065	285 180
Annen lønn/ekstrahjelp/honorarer	767 790	643 663
Overtid	37 150	18 641
Tjenestepensjon	6 940	7 414
Arbeidsgiveravgift	198 621	164 736
Andre personalkostnader	13 603	9 628
Refusjon sykepenger	-82 650	0
Påløpte feriepenge	136 748	112 258
Sum personalkostnader	1 425 267	1 241 520

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 2,44

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

Note 6 Anleggsmidler	Wille 355B Boligeiendom Stillas Lys løkka Boligeiendom					Totalt
	2006	1984	2006	2005	2001	
Antatt levetid	10		5	20		
Opprinnelig kostpris	516 456	102 445 738	167 075	170 000	27 990 000	131 289 269
+ nyanskaffet i år	0		0	0		0
- salg/utrangering til	0					
anskaffelseskost	0	0	0	0		0
Kostpris pr 31.12.	516 456	102 445 738	167 075	170 000	27 990 000	131 289 269
Samlet avskrivning 01.01.	120 509	0	87 988	28 912	0	235 409
+ avskrivninger i år	51 648	0	33 420	8 496	0	93 564
- avgang samlede avsk. På						
salg/utrangering	0	0	0	0	0	0
Samlede avskr. pr 31.12.	172 157	0	121 408	35 408	0	328 973
Bokført verdi pr 31.12.	344 299	102 445 738	45 667	134 592	27 990 000	130 960 296

Det er i årsregnskapet for 2009 inkludert 2 stk garasjeplasser til en kostpris på kr 34.218,- pr stykk.

Garasjeplassene har ikke tidligere vært med i regnskapet.

På sikt skal disse plassene selges til de andelseiere som i dag ikke har fast garasjeplass tilknyttet leiligheten.

Beløpet i noten på kr 27.990.000,- refererer seg til utbyggingene av loftene i 2001. Beløpet representerer den totale verdi av alle råloft, d.v.s før innredning. Kostnadene til råloftene på h.h.v. Kr 225.000,- for små loft og kr 315.000,- for store loft er omklassifisert og aktivert i regnskapet for 2008.

Borettslaget har en varebeholdning pålydende kr 85.000,- som gjelder 4 stk. vinduer og 13 stk balkongdører. Eiendommens ligningsverdi pr 31.12. Utgjør kr 76.203.135,-.

Hellerudtoppen Borettslag

Forsikring

Borettslagets eiendom er forsikret i lf.. Skadeforsikring AS. Forsikringsavtale nr 3061218.

Boligeiendom

Opprinnelig kostpris for oppføring av bygninger, byggeår 1984/86 og utbygde loft 2001/02.

Eiendommen er stilt som sikkerhet for pantesikret gjeld.

Tomt

Borettslaget fester tomt av Oslo kommune: Tomtens areal er ca 46.000 m2, gnr 143, bnr 841.

Festetid er 80 år fra 17.10.1984.

Av anleggets bokførte gjeld er kr 84.411.209,- sikret ved pant, herav innskuddskapital kr 41.121.000,-.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2008 en bokført verdi på kr 130.960.296,-.

	2009	2008
Note 7		
Revisjonshonorar		
Ord honorar	12 498	11 575
Honorar utredning mva	7 562	0
Beretning tilskudd Husbanken	8 750	0
Honorar loft	15 000	0
Andre honorar	12 000	12 000
Sum Revisjonshonorar	55 810	23 575
Note 8		
Forretningsførerhonorar		
Ord. Honorar	171 848	159 153
Oppfølg IN-ordning	3 000	3 000
Gebyr lønnskjøringer	38 580	18 700
Sum Forretningsførerhonorar	213 428	180 853
Note 9		
Andre honorarer og leiet hjelp		
Andre utbyggningsalternativer	37 707	26 376
Offentlige gebyrer	28 835	0
Andre honorarer - rettssak	12 163	0
Andre honorarer	8 000	31 820
Sum honorar og leiet hjelp	86 705	58 196
Note 10		
Kommunale avgifter		
Renovasjon	256 538	241 717
Vann- og avløpsavgift	536 282	518 082
Feieavgift	18 161	19 372
Sum Kommunale avgifter	810 981	779 171
Note 11		
Andre driftskostnader, eiendom		
Renhold	28 761	19 295
Innleid vaktmestertjenester	0	90 803
Leie av maskiner	6 385	3 252
Snøbrøyting/sandstrøing	13 156	17 785
Containerleie	84 026	76 457
Kjøp verktøy/driftsmidler	30 972	32 186
Utstyr til felleslokaler	3 303	25 448
Avgift for radio- og TV-anlegg	464 674	453 061
Innkjøp lyspærer/lysrør	2 728	7 938
Nøkler/låser	2 758	6 369
Driftsmateriell	15 197	8 688
Rep/vedlikehold traktor	80 645	45 267
Driftskostnader traktor	12 828	11 604
Andre driftskostnader eiendom	0	3 278
Sum andre driftskostnader eiendom	745 433	801 431

Hellerudtoppen Borettslag

	2009	2008
Note 12		
Driftskostnader administrasjon		
Telefon/Bredbånd	8 974	10 858
Porto	3 445	4 794
Kontorrekvisita	6 860	7 878
Kopiering	2 625	9 486
Aviser/tidsskrifter/faglitteratur	2 701	
Annonsekostnader	11 250	11 250
Innkjøp/service kontormøbler/kontormaskiner	56 554	11 057
Bilgodtgj./Reiser/Parkering	2 859	320
Møtekostnader	15 903	5 271
Sum driftskostnader administrasjon	111 171	60 914
Note 13		
Reparasjoner og vedlikehold		
Malerarbeid	237 361	175 107
Snekkerarbeid	223 889	289 423
Rørleggerarbeid	7 139	0
Elektrikerarb./ -utstyr	44 778	46 623
Blikkenslagerarbeid	16 849	53 422
Glassarbeider	77 813	61 604
Betong/grunnarbeider	47 647	85 716
Gartnerarbeid (grøntanlegg)	120 389	66 190
Vedlikehold brannvernustyr	10 579	326 478
Egenandel forsikring	0	12 000
Sports- og lekeplasser	101 415	0
Tekniske anlegg	9 396	0
Garasjeporter	125 815	248 930
Sum reparasjoner og vedlikehold	1 023 070	1 365 493
Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.		
Note 14		
Andre driftskostnader		
Gaver	10 679	6 476
Kontingent velfor.o.l.	260	260
Festeavgift	480 798	480 798
Kurs/oppøring	1 294	21 126
Fellesarrangement	8 720	11 782
Betalingskostnader, bank, post	865	3 962
Diverse kostnader	5 104	302
Sum andre driftskostnader	507 720	524 706
Note 15		
Renteinntekter		
Renteinntekter av bankinnskudd	104 318	186 049
Renteinntekter av bankinnskudd - loft	21 103	33 864
Renteinntekter i mellomregning USBL	29 081	44 428
Andre renteinntekter	20 078	27 693
Sum renteinntekter	174 580	292 034
Note 16		
Rentekostnader		
Pantegjeldsrenter Husbanken - oppr.	953 245	1 198 577
Pantegjeldsrenter Husbanken - loft	584 764	685 459
Andre rentekostnader	392	3 958
Sum finanskostnader	1 538 401	1 887 994

Hellerudtoppen Borettslag

	2009	2008	
Note 17			
Spesifikasjon loft			
Drift loft	2009	2008	
Resultatposter:			
Innkrevde felleskostnader utb loft	870 546	498 687	
Innkrevde felleskostnader ikke utb loft	181 071	184 977	
Honorar revisor	-15 000	0	
Renteinntekter	20 658	33 864	
Rentekostnader	-584 764	-685 459	
Årets resultat	472 511	32 069	
Betalte avdrag	283 500	0	
Endring disponible midler	189 011	32 069	
Disponible midler IB	105 088	73 019	
Disonble midler UB	294 099	105 088	
Note 18			
Beholdning vinduer og balkongdører	85 000	0	
Note 19			
Totale restanser	158 741	164 880	
herav: > 30.000	36 551	0	
> 10.000 < 30.000	68 658	67 235	
> 5.000 < 10.000	33 064	57 137	
> 2.500 < 5.000	16 587	37 768	
< 2.500	3 881	2 740	
Note 20			
Kundefordringer			
Gjelder diverse fordringer beboere	2 669	0	
Note 21			
Kortsiktige fordringer			
Forskudd forsikringssaker	2 600	28 577	
Forskuddsbetalte kostnader	545 091	531 848	
Forskuddsbetalt forsikringspremie	557	708 244	
Andre kortsiktige fordringer	140 000	79 516	
Etablerte lån loftsutbygging	0	0	
Sum kortsiktige fordringer	688 248	1 348 185	
Note 22			
Kasse, bank, postgiro			
DnB - driftskonto	0	104 998	
Storebrand Bank - høyrente	3 210 396	4 059 887	
Storebrand Bank - høyrente loft	568 452	1 107 809	
Storebrand Bank - drift loft	0	101 474	
Sum Kasse, bank, postgiro	3 778 848	5 374 168	
Note 23			
Egenkapital			
	Innskutt EK	Annen EK	Sum EK
Egenkapital pr 01.01.	19 600	47 426 202	47 445 802
Omarb. lig.bal IB	0	0	0
Andre endringer	0	68 436	68 436
Årets resultat	0	3 806 335	3 806 335
Egenkapital pr 31.12.	19 600	51 300 973	51 320 573

Hellerudtoppen Borettslag

Note 24 Langsiktig gjeld

	Opprinnelig gjeld	Avdrag/IN bokført tidl. år	Avdrag/IN bokført 2009	Langsiktig gjeld 31.12.2009	Avdrag 2009	Rentefot 01.01.2010
1. Husbanken	2 000 000	1 040 000	120 000	840 000	120 000	3,60 %
2. Husbanken	8 000 000	4 160 000	480 000	3 360 000	480 000	3,60 %
3. Husbanken	13 000 000	7 053 862	1 392 614	4 553 524	717 250	2,10 %
4. Husbanken	34 000 000	17 680 000	2 040 000	14 280 000	2 040 000	3,60 %
5. Husbanken	4 700 000	4 700 000	0	0	0	
6. Husbanken - loft	3 295 000	0	82 375	3 212 625	80 316	2,10 %
7. Husbanken - loft	4 455 000	0	0	4 455 000		2,10 %
8. Husbanken - loft	10 115 000	1 440 000	831 125	7 843 875	201 000	3,60 %
Sum 1 - 5	61 700 000	34 633 862	4 032 614	23 033 524	3 357 250	
Sum 6 - 8	17 865 000	1 440 000	913 500	15 511 500	281 316	
Sum langsiktig gjeld	79 565 000	36 073 862	4 946 114	38 545 024	3 638 566	
Innbetalte IN-innskud fra andelseierene				4 745 185		
				Totalt		
				43 290 209		

Det er innbetalt kr 4.745.185,- fra andelseiere vedr. IN innskudd. I 2009 ble det innbetalt kr 675.365,- på lån 119465706 og kr 630.000,- på lån 114124266. Usbl bruker normalt gjeldsmetodeløsningen. Dette prinsippet innebærer at ekstra-innbetalingen fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader. Det innbetalte beløpet føres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets balanse. Innbetalt beløp vil etter denne metoden bli regnskapsmessig nedskrevet i takt med opprinnelig nedbetalingsplan. Dette har ikke vært mulig i Hellerudtoppen borettslag, da lånene er innfridd enkeltvis, og den enkelte enhets saldo er ikke hensyntatt ved IN innbetalingen til banken.

Vilkår for lagets lån

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

2% avdrag av opprinnelig lånesaldo i 5 år

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

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

6-8. Byggelån etablert i 2001. Konvertert til Husbanken pr 24.03.2004. Løper fra konverteringsdato med fem års avdragsfrihet. Det betales avdrag fra 2. termin 2009. for lån 6 og 8. For lån 7 betales avdrag fra 2. termin 2012.

For lån 3, 6 og 7 er det åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjelden.

Rente f.o.m. 01.01.2010	26 323 875	3,60 % Fast i 5 år fra 01.07.04	
	12 221 149	2,10 % (Flyt. 3-mndrs. rente)	2,5% fra 01.05.10

Borettslaget har avtale med Husbanken om IN ordning for lånene.

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

Note 25

Kortsiktig gjeld:

	2009	2008
Leverandørgjeld	634 544	1 378 516
Skyldig arbeidsgiveravg.	32 784	41 650
Skattetrekk	30 917	8 530
Forskuddsbetalte leier	62 981	87 394
Til gode ikke utbygde loft (etablerte lån - kostpris råloft)	620 031	620 000
Innbet renter ikke utbygde loft	0	309 814
Depositum, garasje + trimrom	39 270	41 850
Skyldig feriepengar	136 142	112 258
Påløpte renter	307 161	459 014
Påløpte kostnader strøm	33 093	36 854
Andre påløpte kostnader	6 249	360 395
Sum kortsiktig gjeld	1 903 172	3 456 275

Hellerudtoppen Borettslag

Nedbetalingsplan lån i Husbanken - Opprinnelig restgjeld: kr 61.700.000-

	Pr. 01.01.2010		Rentesats:
Restgjeld lån med fast rente :	18 480 000	Fra 01.07.09:	3,60 %
Restgjeld lån med flytende rente:	4 553 524	Fra 01.01.10:	2,10 %

Tidspunkt:	Avdrag:	Ny restgjeld:	Pr. termin:	Totalt pr. år:
apr 1995	340 000	61 360 000	1 156 875	1 496 875
okt 1995	340 000	61 020 000	1 150 500	1 490 500
apr 1996	467 000	60 553 000	1 144 125	1 611 125
okt 1996	467 000	60 086 000	1 983 111	2 450 111
apr 1997	467 000	59 619 000	1 547 215	2 014 215
okt 1997	767 000	58 852 000	1 281 809	2 048 809
apr 1998	767 000	58 085 000	1 177 040	1 944 040
okt 1998	767 000	57 318 000	1 205 264	1 972 264
apr 1999	847 000	56 471 000	1 447 280	2 294 280
okt 1999	847 000	55 624 000	1 580 902	2 427 902
apr 2000	1 187 000	54 437 000	1 554 156	2 741 156
okt 2000	1 187 000	53 250 000	1 518 147	2 705 147
apr 2001	1 234 000	52 016 000	1 420 350	2 654 350
okt 2001	1 234 000	50 782 000	1 485 692	2 719 692
apr 2002	1 234 000	49 548 000	1 449 064	2 683 064
okt 2002	1 234 000	48 314 000	1 420 824	2 654 824
apr 2003	1 234 000	47 080 000	1 380 068	2 614 068
okt 2003	1 234 000	45 846 000	1 331 660	2 565 660
apr 2004	1 234 000	44 612 000	1 053 172	2 287 172
okt 2004	1 234 000	43 378 000	719 608	1 953 608
apr 2005	1 234 000	42 144 000	717 592	1 951 592
okt 2005	1 234 000	40 260 951	686 756	1 920 756
apr 2006	1 820 040	38 210 856	674 697	2 494 737
okt 2006	1 820 040	35 984 857	662 315	2 482 355
apr 2007	1 791 130	33 422 097	651 343	2 442 473
okt 2007	1 754 383	31 470 050	637 079	2 391 462
apr 2008	1 744 503	28 882 126	630 384	2 374 886
okt 2008	1 698 949	27 066 138	595 520	2 294 469
apr 2009	1 691 634	24 984 231	573 564	2 265 198
okt 2009	1 665 615	23 033 524	471 515	2 137 130
apr 2010	1 645 252	21 267 433	380 452	2 025 704
okt 2010	1 635 956	19 631 477	352 008	1 987 964
apr 2011	1 635 956	17 995 521	324 930	1 960 886
okt 2011	1 635 956	16 359 565	297 853	1 933 809
apr 2012	1 635 956	14 723 609	270 775	1 906 731
okt 2012	1 635 956	13 087 653	243 698	1 879 654
apr 2013	1 635 956	11 451 697	216 620	1 852 576
okt 2013	1 635 956	9 815 741	189 543	1 825 499
apr 2014	1 635 956	8 179 785	162 465	1 798 421
okt 2014	1 635 956	6 543 829	135 388	1 771 344
apr 2015	1 635 956	4 907 873	108 310	1 744 266
okt 2015	1 635 956	3 271 917	81 233	1 717 189
apr 2016	1 635 956	1 635 961	54 155	1 690 111
okt 2016	1 635 961	-1	27 078	1 663 039

Hellerudtoppen Borettslag

Nedbetalingsplan lån til loft i Husbanken - Opprinnelig restgjeld: kr 17.865.000-

	Pr. 01.01.2010		Rentesats:
Restgjeld lån med fast rente :	7 843 875	Fra 01.07.09:	3,60 %
Restgjeld lån med flytende rente:	7 667 625	Fra 01.01.10:	2,10 %

<i>Tidspunkt:</i>	<i>Avdrag:</i>	<i>Ny restgjeld:</i>	<i>Renter</i>	<i>Pr. termin:</i>	<i>Totalt pr. år:</i>
apr 2009	0	15 795 000	254 319	254 319	
okt 2009	283 500	15 297 755	227 417	510 917	765 236
apr 2010	283 500	15 014 255	224 615	508 115	
okt 2010	277 875	14 736 380	230 328	508 203	1 016 318
apr 2011	277 875	14 458 505	222 628	500 503	
okt 2011	277 875	14 180 630	224 163	502 038	1 002 541
apr 2012	277 875	13 902 755	219 545	497 420	
okt 2012	408 905	13 493 850	214 927	623 832	1 121 252
apr 2013	408 905	13 084 945	208 606	617 511	
okt 2013	408 905	12 676 040	203 118	612 023	1 229 534
apr 2014	408 905	12 267 135	195 963	604 868	
okt 2014	408 905	11 858 230	189 642	598 547	1 203 414
apr 2015	408 905	11 449 325	183 320	592 225	
okt 2015	408 905	11 040 420	176 999	585 904	1 178 129
apr 2016	408 905	10 631 515	170 677	579 582	
okt 2016	408 905	10 222 610	164 356	573 261	1 152 843
apr 2017	408 905	9 813 705	158 035	566 940	
okt 2017	408 905	9 404 800	151 713	560 618	1 127 558
apr 2018	408 905	8 995 895	145 392	554 297	
okt 2018	408 905	8 586 990	139 070	547 975	1 102 272
apr 2019	408 905	8 178 085	132 749	541 654	
okt 2019	408 905	7 769 180	126 428	535 333	1 076 987
apr 2020	408 904	7 360 276	120 106	529 010	
okt 2020	408 904	6 951 372	113 785	522 689	1 051 699
apr 2021	408 904	6 542 468	107 463	516 367	
okt 2021	408 904	6 133 564	101 142	510 046	1 026 414
apr 2022	408 904	5 724 660	94 821	503 725	
okt 2022	408 904	5 315 756	86 171	495 075	998 800
apr 2023	408 904	4 906 852	80 016	488 920	
okt 2023	408 904	4 497 948	75 857	484 761	973 681
apr 2024	408 904	4 089 044	69 535	478 439	
okt 2024	408 904	3 680 140	63 214	472 118	950 557
apr 2025	408 904	3 271 236	56 892	465 796	
okt 2025	408 904	2 862 332	50 571	459 475	925 272
apr 2026	408 904	2 453 428	44 250	453 154	
okt 2026	408 904	2 044 524	37 928	446 832	899 986
apr 2027	408 904	1 635 620	31 607	440 511	
okt 2027	408 904	1 226 716	25 286	434 190	874 700
apr 2028	408 904	817 812	18 964	427 868	
okt 2028	408 904	408 908	12 643	421 547	849 415
apr 2029	408 908	0	6 155	415 063	415 063

Hellerudtoppen Borettslag

BUDSJETT 2010

Budsjettet for 2010 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 3,8 mill. kroner og en økning i disponible midler med 0,03 mill. kroner.

Husleieinntekter

Foruten en liten omjustering pr 01.04.10 er det ikke planlagt endringer i leien for 2010.

Lønninger og feriepengar

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

Styrehonorar

Honoraret er budsjettert til kr 205.000,-.

Arbeidsgiveravgift

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

Andre personalkostnader

Under denne posten belastes kostnader til arbeidsstøy og personforsikring.

Forretningsførerhonorar

Dekker Forretningsførerhonorar til USBL.

Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er budsjettert ut i fra avtale med Noraudit.

Andre honorarer og leiet hjelp

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

Kontingenter

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

Forsikringspremie

Det er budsjettert med en premie på kr 760.000,-.

Energikostnader

Posten dekker lagets utgifter til strøm

Kommunale avgifter

Posten dekker: vannavgift, avløpsavgift, renholdsavgift og feieavgift.

Andre driftskostnader, eiendom

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

Driftskostnader administrasjon

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

Hellerudtoppen Borettslag

Reparasjon og vedlikehold

Dekker lagets utgifter til rep- og vedlikehold. Maling, bytte av utvendig panel, bytte av vinduer o.l.
Det er i tillegg budsjettet med nytt brannsikringsutstyr.

Andre driftskostnader

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

Pantegjeldsrenter

Renteutgifter på pantelån er beregnet i overensstemmelse med gjeldende vilkår.

Endring husbanklån

Avdrag er budsjettet i henhold til gjeldende lånevilkår.

Husleieregulering

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

Oslo 16. november 2009/28. april 2010.

STYRET