



Innkalling 2011

til ordinær generalforsamling



Onsdag 18. mai 2011 kl 18.30
i fellesrommet i Maridalsveien 242

Badebakken borettslag

Årsmelding/Resultatregnskap


ūsbl
Boligbyggelaget

BADEBAKKEN BORETTSLAG

INNHOLDSFORTEGNELSE

SAKSLISTE – GENERALFORSAMLINGEN DEN 18. MAI 2011		SIDE	1 – 4
ÅRSMELDING FRA STYRET FOR 2010		SIDE	5 – 8
REVISJONSBERETNING		SIDE	9 – 10
ÅRSREGNSKAP FOR 2010 MED NOTER / BUDSJETT 2011			
- Årsregnskap 2010 og budsjett 2011		SIDE	11 – 14
- Noter til årsregnskap 2010		SIDE	15 – 20
- Opplysninger om selskapet, forsikring mm	note 11	SIDE	19
- Opplysninger om selskapets lån	note 13	SIDE	19
- Egenkapital	note 14	SIDE	20
BUDSJETTKOMMENTAR FOR 2011		SIDE	21 – 22
ÅRSMELDING OG REGNSKAP BJØLSEN SERVICESENTRAL		SIDE	23 – 35

BADEBAKKEN BORETTSLAG

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Badebakken borettslag.

Tid og sted: Onsdag 18. mai 2011 kl 18.30 i fellesrommet i Maridalsveien 242

SAKSLISTE

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2. Godkjenning av årsoppgjøret

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

3. Budsjett 2011

4. Godtgjørelse til styret

5. Andre saker

6. Valg

Oslo, den 28. april 2011

BADEBAKKEN BORETTSLAG

STYRET

VEDLAGTE NAVNESEDDEL FYLLES UT OG LEVERES VED INNGANGEN.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på borettslagets ordinære generalforsamling den 18. mai 2011:

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 2010 følger vedlagt og anbefales godkjent.

2.2 Godkjenning av årsregnskapet

Årsregnskapet og revisjonsberetning for 2010 følger vedlagt.

Årsregnskapet for 2010, som viser et overskudd på kr 307 310,- anbefales godkjent.

Sak 3: Budsjett 2011

Budsjett for 2011 følger vedlagt og anbefales tatt til orientering.

Sak 4: Godtgjørelse til styret

Forslag vedrørende godtgjørelse for styreperioden fremlegges på generalforsamlingen.

Sak 5: Andre saker

5.1 Lekeapparater

Forslagsstiller: Elisabeth Blystad, 242

Vi har mange barn i borettslaget vårt, og jeg har savnet noen lekeapparater for barn på utearealene våre. Jeg vet at borettslaget ikke har så mye ekstra midler til slike ting, men hvis man er litt kreativ er det sikkert noe som kan kjøpes/lages som ikke behøver koste så mye. Kanskje det kan settes opp enkle lekeapparater slik som:

En bit av et gammelt tre
En huske
En enkel bil/båt/hytte

Styrets innstilling:

Styret kan se seg enig med at det kan være hyggelig for barnefamilier at det er noen lekeapparater i borettslaget. Dersom det skal settes opp lekeapparater bør styret sørge for at apparatene følger retningslinjer gitt av kommune/stat og at de har nødvendig godkjenning slik at de ikke medfører fare for liv og helse. Det bør også settes opp lekeapparater som krever lite vedlikehold slik at fremtidige kostnader blir minimale.

Styrets forslag: Styret gis fullmakt til å vurdere alternativer og eventuelt anskaffe lekeapparater som samsvarer med ovennevnte retningslinjer og vedlikeholdsbehov.

5.2 Endring av vedtekter, balkong

Forslagsstiller: Styret

Styret har blitt gjort oppmerksom på at når nye vedtekter ble utformet så ble det ikke presisert vedlikeholdsansvaret av balkong/pletting. Når balkongene ble satt opp ble dette gjort under forutsetning av at alle utgifter knyttet til oppføring av balkongen, også fremtidige, ble dekket av andelseier. Styret mener derfor at det er viktig at vedlikehold går klart frem av vedtektene slik at en unngår uklarheter i fremtiden.

I vedlegget til protokoll fra ekstraordinær generalforsamling av 02.06.04 står det følgende:

"Det har ennå ikke påløpt noen kostnader til prosjektet og alle fremtidige kostnader vil dekkes alene av de andelseierne som får veranda eller platting. For begge forholdene vil framtidig vedlikehold utvendig være borettslagets ansvar og vil sikres gjennom et fast påslag i husleien til de berørte andelseiere. Vedlikeholdet på innsiden av verandaene eller plattingen er andelseiernes ansvar i sin helhet og som hver enkelt må forestå."

Andelseiere vil i forslaget fremmet av styret kun stemme over ordlyden til vedtektsendringen, og ikke endringen i seg selv.

Styrets forslag:

Vedtektenes kapittel 5, § 5-1:

"Vedlikeholdet på innsiden av verandaen/(balkongen) eller plattingen er andelseierens ansvar i sin helhet."

Videre opprettes følgende punkt i § 5-2:

"Borettslaget skal stå for utvendig vedlikehold av veranda/(balkong) og platting. Dette sikres gjennom et fast påslag i husleien til de berørte andelseiere."

5.3 Endring av leie av fellesrom til 250 kroner

Forslagsstiller: Styret

Styret har sett på drift av fellesrommet. Det er i dag relativt store kostnader knyttet til oppvarming av fellesarealet og med beskjeden utleie medfører det at borettslaget ikke får inn kostnadene til oppvarming. Styret ser det som ønskelig på sikt at kostnadene til oppvarming av fellesarealet i stor grad bør dekkes inn gjennom leie av fellesrommet.

Styrets forslag: Leieprisen på lokalet økes fra dagens pris på kr 100 per dag til kr 250.

Sak 6: Valg

Valgkomitéens innstilling blir lagt frem på generalforsamlingen.

- 6.1 Valg av 2 medlemmer til styret.
- 6.2 Valg av 2 varamedlemmer til styret.
- 6.3 Valg av 1 styremedlem og 1 varamedlem til Bjølsen Servicesentral
- 6.4 Valg av valgkomité.

Årsmelding 2010

Styret besto etter ekstraordinær generalforsamling 19.10. 2009 av følgende representanter:

Leder	Jim Thorsen	Maridalsveien 236, 0467 Oslo
Nestleder	Øystein Bakke	Maridalsveien 236, 0467 Oslo (vedtatt i konstituerende styremøte samme dag)
Styremedlem	Øyvind Hoftun	Maridalsveien 234, 0467 Oslo
Styremedlem	Hilde Fallet	Maridalsveien 242, 0467 Oslo
Styremedlem	Durdana Rashid	Maridalsveien 236, 0467 Oslo
Varamedlem	Elin Svarstad	Maridalsveien 236, 0467 Oslo

Etter ordinær generalforsamling 05.05.2010 har styret bestått av følgende representanter:

Leder	Jim Thorsen	Maridalsveien 236, 0467 Oslo
Styremedlem	Anne K Nicolaisen	Maridalsveien 236, 0467 Oslo
Styremedlem	Svein Børre Solvang	Maridalsveien 242, 0467 Oslo
Styremedlem	Durdana Rashid	Maridalsveien 236, 0467 Oslo
Styremedlem	Krishnapillai Ravindran	Maridalsveien 238, 0467 Oslo
Varamedlem	Marte Ericsson Ryste	
Varamedlem	Margrethe Ødegaard	

Selskapets styre består av 2 kvinner og 3 menn. Selskapet har ingen ansatte. Selskapet følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

Overdragelse av leiligheter:

12 leiligheter har det siste året skiftet eiere.

Bruksoverlating:

Totalt 3 leiligheter bruksoverlatt pr 31.12.

Juridiske andelseiere:

Selskapet har pr 31.12. 1 juridiske andelseiere, Oslo Kommune v/Boligbygg Oslo KF.

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 eierne. Selskapet ligger i Oslo kommune. Selskapets organisasjonsnummer er 943 792 755. Det er 83 leiligheter i selskapet.

Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er BDO, Postboks 1704 Vika, 0121 Oslo.

Forsikring:

Selskapets eiendommer er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring. Polisenummer: 3061179.

Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

Ytre miljø:

Styret er ikke kjent med at virksomheten påvirker det ytre miljø negativt.

Økonomi:

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift.

Årets årsregnskap viser et overskudd med kr 307 310. Disponible midler utgjør ved utløpet av året kr 2 025 522. For øvrig vises til noter, budsjettkommentarer samt kommentarer under regnskapsbehandling på generalforsamlingen. Felleskostnadene er oppjustert med 2,5 % fra 01.01.2011.

I 2005 ble det bygget balkonger til en del av leilighetene i 232, 234, 238 & 240. Dette ble tillatt under forutsetning at de berørte beboerne finansierte hele byggingen selv. For de som måtte ønske det ble det gitt mulighet til å ta opp lån i USBL (via Borettslaget) for å finansiere byggingen. Det ble da inngått en fastrenteavtale med USBL på 5 år. Denne avtalen løpte således ut i oktober 2010. USBL ønsker å trappe ned sin lånevirkosomhet og kunne ikke fornye denne avtalen. Styret besluttet å hente inn tilbud fra forskjellige banker og en avtale med DnB NOR ble inngått. Avtalen har en nedbetalingstid på 10 år med flytende rente.

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

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

Styrets arbeid:

Styret har i perioden 1. januar 2010 – 31. desember 2010 hatt 15 styremøter. Styret behandlet i denne perioden 95 saker.

Styret har jobbet med følgende hovedsaker i året som gikk:

Oppløsning av Bjølsen servicesentral

Sameiet har avviklet arbeidsgiveransvaret, men det har tatt tid med salg av eiendeler og lokaler. Jim Thorsen er Badebakkens representant i sameiet. Det forventes at sameiet er avviklet innen høsten 2011 og at vi tilføres vår andel av salget.

Ny vaktmestertjeneste

Styret har inngått avtale med Vaktmester Andersen om vaktmesterdrift fra 1. mai 2010.

Utskiftning av heiser i nr 236 og 242

Nye heiser ble ferdig installert og satt i drift i slutten av mai.

Vasking av fellesarealer

Styret besluttet å si opp avtalen med ISS etter flere klager fra beboere på dårlig vask. Vaktmester Andersen ble valgt som nytt vaskefirma. Vaktmester Andersen har nå foretatt en nedvask av gulv og vegger og kommer til å utføre fast rengjøring av fellesarealer i tiden fremover.

Utbedring og vedlikehold av tak over vinterhaver

Utbedring av tak over vinterhaver ble utført av firmaet Profilteam A.S høsten 2010 for å hindre vannlekkasjer inn i vinterhavene. Så langt ser tiltaket til å ha fungert meget tilfredsstillende.

Fuktskader fellesrom/kjøkken

Det har blitt påvist fuktskader i kjøkkenet i fellesrommet. Det ble utført dreneringsarbeid på østveggen av 242 høsten 2010 som et tiltak for å hindre nye fuktskader. Under arbeidet ble flere feil og mangler av gammel drenering oppdaget, bl.a. lav fuktsperre, sand som fyllmasse og støp på toppen av pyntestener med fall mot vegg over fuktsperre. Disse feilene og manglene har nå blitt utbedret.

Rens og bytte av takrenner og takstein

Blikkenslagermesteren AS gjennomførte høsten 2010 rens av takrenner, bytte av defekte takrennerpartier samt skiftet ut takstein som manglet eller var ødelagt.

Bytte av punkterte takvinduer

Styret har blitt oppmerksom på at det er flere punkterte takvinduer i borettslaget. Det kan også være behov for utskifting av enkelte vinduer. Styret har derfor våren 2011 startet kartlegging av behov for utbedringer og utskiftinger av takvinduer i borettslaget.

Bytte av takluker

Takluker i borettslaget ble byttet høsten 2010.

Beslag under vinduer

Styret har blitt oppmerksom på at det er små skader på teglstein og fugemasse under de fleste av våre vinduer. Styret har inngått en avtale med Blikkenslagermesteren AS om utbedring våren 2011 hvor beslag legges for å beskytte teglsteinen.

Utekraner

Styret har byttet gamle utekraner til nye frostsikre. Noen av de gamle kranene er koblet av.

Arbeider med utearealer

Gartnerfirmaet Grønt Grep har avsluttet sitt oppdrag med beplantning av utearealet.

Det er satt opp søppelbøtter på fellesområdet, disse tømmes av vaktmester.

Styret vedtok å få bygget et skur til oppbevaring av utemøbler og arbeidet ble bestilt hos Vaktmester Andersen. Dessverre rakk man ikke å få gjort dette før vinteren kom grunnet et lengre sykefravær.

Styret har avholdt to dugnader i 2010 (vår og høst).

Borettslagets hjemmesider

Styret har fått nye hjemmesider levert av Webverksted.no. De nye hjemmesider kan sees på www.badebakken.no. Styret vil tilstrebe å legge ut aktuelle nyheter her samt nyttig informasjon.

Bevaravtalen og planlegging av arbeidet framover

I etterkant av utarbeidelse av Bevaravtalen i 2009 har det dukket opp mye ekstra som har blitt oversett av USBL ved utarbeidelse av avtalen; heisene som måtte skiftes ut, punkterte takvinduer, vinterhagetak som lekker, loftsluker som er punktert og dreneringsproblemer rundt 242 som har ført til fuktskade i fellesrom. Styret mener på bakgrunn av dette at

Bevaravtalen ikke alene vil dekke behovet for vedlikehold, og styret vil selv måtte bidra med planlegging av videre framdrift med et utgangspunkt i Bevaravtalen.

Sted: Oslo,

Dato: 9.4.2011



Jim Thorsen/s/
Styreleder



Durdana Rashid/s/
Styremedlem



Svein Børre Solvang/s/
Styremedlem



Krishnapillai Ravindran/s/
Styremedlem



Anne K. Nicolaisen/s/
Styremedlem



Til generalforsamlingen i
Badebakken Borettslag

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Badebakken Borettslag, som består av balanse per 31. desember 2010, resultatregnskap som viser et overskudd 307 310, 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 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 Badebakken Borettslag per 31. desember 2010 og av resultater, endringer i disponible midler 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 begrenset revisjon av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge,

Oslo, 28. april 2011

BDO AS

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Marianne Hamre'.

Marianne Hamre
statsautorisert revisor

Note - Disponible midler

	Regnskap 2010	Regnskap 2009
A. Disponible midler IB	1 361 228	1 455 957
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	307 310	2 135 712
Tilbakeføring avskrivninger	18 456	18 456
Kjøp / salg anleggsmidler	8 400	16 502
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-249 911	-2 247 313
Endringer i andre langsiktige poster	580 039	-18 086
B. Årets endring disponible midler	664 294	-94 729
C. Disponible midler UB	2 025 522	1 361 228

Resultatregnskap 2010 Badebakken Borettslag

	Note	Regnskap 2010	Regnskap 2009	Budsjett 2010	Budsjett 2011
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	6 256 845	5 702 352	6 255 000	6 414 000
Andre driftsinntekter	2	0	162	0	0
Andel driftsinntekter i sameie	3	0	11 668	0	0
Sum driftsinntekter		6 256 845	5 714 182	6 255 000	6 414 000
Driftskostnader					
Personalkostnader	4	14 100	41 099	14 000	14 000
Styrehonorar		100 000	100 000	100 000	100 000
Avskrivninger	11	18 456	18 456	18 000	18 000
Revisjonshonorar	5	7 388	7 178	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		100 512	95 128	102 000	102 000
Andre honorarer	6	119 375	11 665	64 000	50 000
Kontingent Usbl		18 900	18 900	20 000	18 000
Forsikringspremier		195 412	182 222	195 000	205 000
Energikostnader		506 405	434 843	470 000	450 000
Kommunale avgifter		495 778	482 841	509 000	510 000
Andre driftskostnader eiendom	7	477 745	330 128	552 000	627 000
Driftskostnader administrasjon	8	1 875	23 633	17 000	19 000
Reparasjoner og vedlikehold	9	2 852 058	663 848	2 978 000	1 053 000
Andre kostnader	10	4 504	1 749	5 000	3 000
Andel driftskostnader i sameie	3	213 456	322 401	0	0
Sum driftskostnader		5 125 964	2 734 091	5 051 000	3 176 000
Driftsresultat		1 130 881	2 980 091	1 204 000	3 238 000
Finansposter					
Renteinntekter		41 883	59 953	0	60 000
Andel renteinntekter i sameie		4 517	2 975	0	0
Rentekostnader		-869 897	-907 259	-912 000	-825 000
Andel rentekostnader i sameie		-75	-47	0	0
Netto finansposter		-823 571	-844 379	-912 000	-765 000
Årets resultat		307 310	2 135 712	292 000	2 473 000
Overføringer og disponeringer					
Overført annen egenkapital		307 310	2 135 712	0	0
SUM OVERFØRINGER		307 310	2 135 712	0	0

Balanse 2010 Badebakken Borettslag

	Note	2010	2009
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter	11	4 619 994	4 619 994
Bygninger	11	79 317 900	79 317 900
Andeler anleggsmiddel i sameie		129 133	137 533
Andre driftsmidler	11	3 047 943	3 066 399
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	12	0	580 039
Sum anleggsmidler		87 114 971	87 721 865
<hr/>			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		-5 204	23 319
Kundefordringer		60	0
Fordringer på Usbl		-7 073	1 632 211
Andre kortsiktige fordringer		208 475	3 937
Andel omløpsmidler i sameie		427 258	112 825
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		3 000	3 000
Innestående bank		2 043 943	0
Sum omløpsmidler		2 670 459	1 775 292
<hr/>			
SUM EIENDELER		89 785 429	89 497 157
<hr/>			

Balanse 2010 Badebakken Borettslag

	Note	2010	2009
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		8 400	8 400
Sum innskutt egenkapital		8 400	8 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		24 594 857	24 287 548
Sum opptjent egenkapital		24 594 857	24 287 548
Sum egenkapital	14	24 603 257	24 295 948
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	13	20 222 660	22 402 557
Pantegjeld	13	1 960 783	0
Annen langsiktig gjeld	13	1 530 663	1 561 460
Innskuddskapital		40 823 129	40 823 129
Sum langsiktig gjeld		64 537 235	64 787 146
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		34 218	44 855
Leverandørgjeld		334 764	139 171
Annen kortsiktig gjeld		269 128	188 445
Andel kortsiktig gjeld i sameie		6 826	41 593
Sum kortsiktig gjeld		644 937	414 063
Sum gjeld		65 182 172	65 201 209
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		89 785 429	89 497 157
Pantstillelser	11	64 537 235	64 787 146

Oslo, 9. april 2011

 Jim Thorsen /s/
Leder

 Durdana Rashid /s/
Styremedlem

 Anne Kristin Nicolaisen /s/
Styremedlem

 Krishnapillai Ravindran /s/
Styremedlem

 Svein Børre Solvang /s/
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. 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 etter hvert som de opptjenes.

Leieinntekter bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2010	2009
3800 Innkrevde felleskostnader	3 620 229	5 526 336
3802 Kapitalkostnader	2 458 800	0
3812 Leie parkering	1 800	0
3830 Leietillegg balkonger	176 016	176 016
Sum	6 256 845	5 702 352

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2010	2009
3990 Andre driftsinntekter	0	162
Sum	0	162

Note 3 - Andeler i driftssameie

Borettslaget eier 24,50% i Bjølsen Servicesentral. Balansepostene og resultatpostene knyttet til servicesentralen er fordelt mellom eierne iht. eierprosent.

Fullstendig sameieregnskap ligger vedlagt.

Note 4 - Personalkostnader

	2010	2009
5199 Lønnskostnader sameie	0	26 999
5400 Arbeidsgiveravgift	14 100	14 100
Sum	14 100	41 099

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Borettslaget er ikke pliktig å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 5 - Revisjonshonorar

	2010	2009
6700 Revisjonshonorar	7 388	7 178
Sum	7 388	7 178

Note 6 - Andre honorar

	2010	2009
6711 Kontorholdskostnader Usbl	21 000	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	5 880	0
6721 Juridisk honorar Usbl	7 500	11 665
6730 Teknisk honorar	71 118	0
6731 Teknisk honorar Usbl	13 877	0
Sum	119 375	11 665

Note 7 - Andre driftskostnader eiendom

	2010	2009
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	58 826	0
6340 Heis alarm	328	0
6360 Renhold, sanitærartikler	465	0
6361 Trappevask v/byrå	117 047	108 096
6391 Snømåking, strøing	48 425	0
6392 Containerleie/tømming	16 588	21 169
6460 Matteleie	28 539	29 639
6500 Verktøy og redskaper	0	2 094
6542 Møbler/utstyr etc. til felleslokaler	17 662	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	17 008	0
6551 Nøkler, låser o.l.	345	2 230
6552 Driftsmateriell	0	528
6951 Avgifter TV/ Bredbånd	172 512	166 373
Sum	477 745	330 128

Note 8 - Driftskostnader administrasjon

	2010	2009
6541 Kontormaskiner/utstyr/inventar	0	1 634
6800 Kontorrekvisita	612	974
6810 IT-rekvisita	0	569
6811 IT/kontormaskiner reparasjon/vedlikehold	1 263	358
6820 Trykksaker generelle	0	5 933
6825 Kopiering	0	9 039
6910 Internett	0	501
6940 Porto	0	810
7142 Reisekostnader taxi	0	287
7375 Møter, div tillitsvalgte	0	3 529
Sum	1 875	23 633

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2010	2009
6601 Vedlikehold bygg	1 277	50 054
6602 Vedlikehold VVS	50 092	109 492
6603 Vedlikehold elektro	36 726	213 324
6611 Vedlikehold heiser	2 023 250	44 606
6613 Vedlikehold parkeringsplasser og grøntanlegg	146 561	37 646
6617 Vedlikehold brannvernustyr	360 680	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	6 742	57 251
6630 Egenandel forsikring	24 000	6 000
6641 Malerarbeider	0	33 362
6643 Glassarbeid/Vindu	0	12 267
6644 Fasade/balkonger	0	3 938
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	198 461	32 257
6646 Mur, betong og grunnarbeid	0	4 474
6647 Garasjeporter/inngangsdører	2 356	36 475
6648 Vedlikehold dører	1 915	22 704
Sum	2 852 058	663 848

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

Note 10 - Andre kostnader

	2010	2009
7420 Gaver, fradragsberettiget	0	541
7718 Fellesarrangement	4 071	1 208
7719 Møter, div. styret	200	0
7770 Betalingskostnader	233	0
Sum	4 504	1 749

Note 11 - Varige driftsmidler

	Grøntanlegg	Boligeiendommer (inkl.tomt)	Tomter/eiendom	Balkonger	Total
Anskaffet år	2006	1988	1988	2005	
Antatt levetid	20				
Opprinnelig kostpris	369 066	79 317 900	4 619 994	2 752 094	87 059 054
+ nyanskaffet i året	0	0	0	0	0
- salg/utrangering til anskaffelseskost	0	0	0	0	0
Kostpris 31.12	369 066	79 317 900	4 619 994	2 752 094	87 059 054
Samlet avskrivning 01.01	54 761	0	0	0	54 761
+ avskrivninger i år	18 456	0	0	0	18 456
- avgang samlede avsk. på salg/utrangering	0	0	0	0	0
Samlede avskrivninger per 31.12	73 217	0	0	0	73 217
Bokført verdi pr. 31.12	295 849	79 317 900	4 619 994	2 752 094	86 985 837

Boligselskapets eiendommer er forsikret i "if..." skadeforsikring. Polise nr.: 3061179.

- Tomt: Areal 5.479 m2, gnr.222, bnr.142.

Av anleggets bokførte gjeld er kr. 64 537 235,- sikret ved pant herav innskuddskapital kr 40 823 129,-. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12 en bokført verdi på kr. 86 985 837,-.

Note 12 - Øremerkede midler

Øremerkede midler ble den 22.10.10 overført til brukskonto.

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Husbanken	Husbanken	Husbanken	Husbanken	Boligbyggelaget Usbl	DnB NOR Boligkreditt AS
Lånenummer:	11947823 8	11948107 5	11948109 1	11948400 4	10008	12117940282
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2005	2005	2005	2005	2005	2010
Rentesats:	3.6 %	3.6 %	3.6 %	3.6 %	3.5 %	3.25 %
Beregnet innfridd:	01.10.2018	01.10.2018	01.10.2018	01.04.2019	17.01.2011	30.03.2035
Opprinnelig lånebeløp:	7 544 480	9 807 825	9 913 089	3 072 501	2 051 233	2 000 000
Lånesaldo 01.01:	5 561 667	7 230 177	7 307 780	2 302 933	1 561 460	0
Avdrag i perioden:	544 682	708 084	715 684	211 447	30 797	39 217
Opptak i perioden:	0	0	0	0	0	2 000 000
Lånesaldo 31.12:	5 016 985	6 522 093	6 592 096	2 091 486	1 530 663	1 960 783

Lån nr. 78238, 81075 og 81091 til oppføring fra 1988. Månedlige avdrag med forfall den 1. hver måned

Lånene ble gjort om fra trappelån til annuitetslån 01.07.04.

Lånene vil være nedbetalt i år 2018. Fastrente på 3,6% til 01.07.2014.

Lån nr.84004 til oppføring fra 1989. Samme vilkår som for lån 1-3

Lån nr. 10008 fra Usbl til finansiering av balkongprosjekt. Annuitetslån over 15 år, ble utbetalt 01.10.05 og har fastrente på 3,5% i 5 år.

Terminforfall 30.06. og 30.12. Første forfall 30.06.06.

Lån 1211.79.40282 i Dnb. Opptatt i april 2010. 4 terminer i året. Planlagt nedbetalt 2035. Flytende rente.

Bokført verdi av eiendeler er stilt som sikkerhet for pantesikret gjeld.

Note 14 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	8 400	0	8 400
Sum innskutt egenkapital	8 400	0	8 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	24 287 548	307 309	24 594 857
Sum opptjent egenkapital	24 287 548	307 309	24 594 857
Sum egenkapital	24 295 948	307 309	24 603 257

BUDSJETT 2011

Budsjettet for 2011 står i høyre tallkolonne på første side i regnskapet. Det er satt opp med utgangspunkt i det budsjett som ble vedtatt av styret sist høst. For poster hvor en er kjent med nye og endelige tall, og dette gir vesentlige avvik, er budsjettet justert.

Innkrevde felleskostnader

Innbetaling til felleskostnadene (f eks bolig, parkering, næring, brensel, trappevask m m) er budsjettert med en økning på 2,5 % for 2011.

Andre driftsinntekter

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

Andel driftsinntekter i sameie

Her budsjetteres boligselskapets andel av driftsinntekter i sameie.

Personalkostnader

Lønnsutgifter til vaktmester, vaskehjelp m.m. er beregnet uten endring for 2011. Det betales 14,1 % arbeidsgiveravgift av utbetalt lønn og styrehonorar. Telefongodtgjørelse til ansatte og styremedlemmer er budsjettert i h t forventet forbruk i 2011. Under denne posten belastes også kostnader til arbeidstøy, personforsikring m m.

Styrehonorar

Honoraret er budsjettert uten endring i forhold til tidligere års bevilgede honorar.

Avskrivninger

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

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

Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er budsjettert uten endring i 2011.

Forretningsførerhonorar

Budsjettert uten endring for 2011.

Andre honorarer

Her budsjetteres juridisk og teknisk honorar samt tilleggstjenester fra forretningsfører.

Kontingent Usbl

Kontingenten er kr 225,- pr. andel.

Forsikringspremier

Det er i utgangspunktet budsjettert med en økning på 5 % i forsikringspremien for 2011.

For frittstående boligselskap budsjetteres forsikringspremie til Husleiefondet her.

For tilknyttede boligselskap betales premien til Husleiefondet av Usbl.

Energikostnader

Denne budsjettposten dekker boligselskapets utgifter til fellesstrøm og evt. olje eller fjernvarme og er redusert med ca 4 %.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er budsjettert uten endring i forhold til foregående år.

Andre driftskostnader eiendom

Her budsjetteres bl.a. avgift på radio- og TV-anlegg, containerleie, snøbrøyting, renhold v/byrå, innleid vaktmestertjeneste og diverse innkjøp vedrørende eiendommen.

Driftskostnader administrasjon

Her budsjetteres bl.a. kontorrekvisita, telefon, porto, kopiering, eventuelle abonnemeter, kjøp og drift av kontormaskiner og datautstyr.

Reparasjoner og vedlikehold

Gjelder vedlikehold av eiendommen og fellesareal.

Påkostninger

I h t regnskapsloven skal påkostninger aktiveres og vil derfor kun synliggjøres i balansen.

Andre kostnader

Her budsjetteres bl.a. kostnader ved fellesarrangementer i boligselskapet, lokalleie, kurs for tillitsvalgte, gaver, økologi- og miljøtiltak, medlemskontingent til velforeninger og andre foreninger m m.

Andel driftskostnader i sameie

Her budsjetteres boligselskapets andel av driftskostnader i sameie.

Finanskostnader / avdrag gjeld

For de selskapene som har fastrentelån, er gjeldende rentenivå lagt til grunn i budsjettet. For selskap som har eller skal ha flytende rente er det budsjettert med et rentenivå på 3,3 % for husbanklån og 0,75 % over gjeldende rentesats på budsjetteringstidspunktet for øvrige lån i 2011. Avdrag på lån (kr 2 261 143 i 2011) vil kun framkomme som reduksjon av langsiktig gjeld i balansen.

Regulering av innbetaling til felleskostnader

Såfremt boligselskapet ikke planlegger større vedlikeholdsarbeid eller på annen måte går ut over den oppsatte budsjettramme, skulle det ikke være nødvendig å regulere innbetaling av felleskostnadene fra 01.07.2011.

Oslo den 31. desember 2010 // 28. april 2011

Med vennlig hilsen
Boligbyggelaget Usbl

Ellen Simonsen /s/
Regnskapsansvarlig
Dir.tlf: 91 67 51 35
e-post: ellen.simonsen@usbl.no

Even Olaussen /s/
Rådgiver
Dir.tlf: 93 06 98 05
e-post: even.olausen@usbl.no

10 Bjølsen Servicesentral

ÅRSMELDING 2010

Styret har etter sameiermøte 2010 bestått av følgende representanter:

	Navn	Adr
Leder	Jakub Maciej Godzimirski	Kongsberggata 13, 0468 OSLO
Nestleder	Iver Andreas Endresen	Bergensgata 6, 0468 OSLO
Styremedlem	Cecilie Natalie Haug	Maridalsveien 174 A, 0469 OSLO
Styremedlem	Jim Thorsen	Maridalsveien 236, 0467 OSLO
Styremedlem	Odd Joar Risberg	Kongsberggata 6, 0468 OSLO
Styremedlem	Inger Lise Juul	Kongsberggata 22, 0468 OSLO
	,	
	,	
	,	
	,	
	,	
	,	
	,	
	,	
	,	

Selskapets styre består av 2 kvinner og 4 menn. Selskapet har ingen ansatte. Selskapet følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

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 eierne. Selskapet ligger i Oslo kommune. Selskapets organisasjonsnummer er 991 103 503. Selskapet er under avvikling.

Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl. Postboks 8944 Youngstorget, 0028 Oslo.
Revisor er BDO, Postboks 1704 Vika, 0121 Oslo.

Ytre miljø:

Styret er ikke kjent med at virksomheten påvirker det ytre miljø negativt.

Økonomi:

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift.

Årets årsregnskap viser et overskudd med kr 1 391 321. For øvrig vises til noter, budsjettkommentarer samt kommentarer under regnskapsbehandling på sameiermøtet.

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

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

Styrets arbeid:

Det sittende styret har i denne perioden hatt 9 styremøter.

Styret har jobbet med følgende hovedsaker i året som gikk:

1. Etter at selskapet ble vedtatt oppløst i 2009 har styrets hovedoppgave vært å sørge for praktisk gjennomføring av dette vedtaket. Dette har omfattet oppsigelser av arbeidstakere, opphør av avtaler, rydding og avhending av alle eiendeler. Prosessen har foregått i hele 2010 og er ved årets utgang fortsatt ikke konkludert.
2. Per utgangen av 2010 gjenstår fortsatt å gjøre klar og legge ut de resterende eiendelene som kontor, lager og diverse utstyr for salg.

Oslo, 03.03.2010



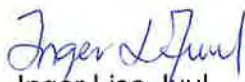
Jakub M. Godzimirski
Styreleder



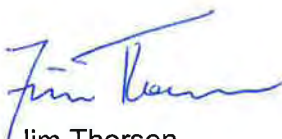
Iver A. Endresen
Nestleder



Odd Joar Risberg
Styremedlem



Inger Lise Juul
Styremedlem



Jim Thorsen
Styremedlem



Cecilie N. Haug
Styremedlem



Til årsmøtet i
Bjølsen Servicesentral

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Bjølsen Servicesentral, som består av balanse per 31. desember 2010, resultatregnskap som viser et overskudd på kr 1 391321, 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 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 sameiets 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 sameiets 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 Bjølsen Servicesentral per 31. desember 2010 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 begrenset revisjon av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge,

Oslo, 7, mars 2011

BDO AS


Marianne Hamre
statsautorisert revisor

Resultatregnskap 2010 Bjølsen Servicesentral

	Note	Regnskap 2010	Regnskap 2009	Budsjett 2010	Budsjett 2011
Driftsinntekter					
Andre driftsinntekter	1	2 153 969	47 623	100 000	0
Sum driftsinntekter		2 153 969	47 623	100 000	0
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	431 603	1 070 600	1 145 000	0
Styrehonorar		45 000	39 600	45 000	0
Avskrivninger	9	34 285	67 356	67 000	0
Revisjonshonorar	3	5 688	5 063	8 000	0
Forretningsførerhonorar		103 460	97 918	105 000	0
Andre honorar	4	15 625	7 363	5 000	0
Forsikringspremier		5 686	5 381	6 000	0
Andre driftskostnader eiendom	5	48 404	86 652	221 000	0
Driftskostnader administrasjon	6	40 238	26 756	37 000	0
Reparasjoner og vedlikehold	7	3 238	7 504	28 000	0
Andre kostnader	8	47 552	11 930	13 000	0
Sum driftskostnader		780 778	1 426 121	1 680 000	0
Driftsresultat		1 373 190	-1 378 499	-1 580 000	0
Finansposter					
Renteinntekter		18 436	12 142	0	0
Rentekostnader		-305	-192	0	0
Netto finansposter		18 131	11 950	0	0
Årets resultat		1 391 321	-1 366 548	-1 580 000	0
Overføringer og disponeringer					
Overført sameiekapital		1 391 321	-1 366 548	0	0
SUM OVERFØRINGER		1 391 321	-1 366 548	0	0

Balanse 2010 Bjølsen Servicesentral

	Note	2010	2009
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Bygg under oppføring		527 074	527 074
Andre driftsmidler	9	0	34 285
Sum anleggsmidler		527 074	561 359
<hr/>			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		172 320	8 204
Fordringer på Usbl		1 568 589	294 392
Andre kortsiktige fordringer		0	154 611
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		3 000	3 000
Sum omløpsmidler		1 743 909	460 206
<hr/>			
SUM EIENDELER		2 270 983	1 021 566
<hr/>			

Balanse 2010 Bjølsen Servicesentral

	Note	2010	2009
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		851 800	-195 059
Årets inn/ utbetaling		0	1 046 859
Årets resultat		1 391 321	0
Sum opptjent egenkapital		2 243 121	851 800
<hr/>			
Sum egenkapital	10	2 243 121	851 800
<hr/>			
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		7 550	5 618
Skyldig off. myndigheter		25	69 018
Annen kortsiktig gjeld		20 287	95 130
Sum kortsiktig gjeld		27 862	169 766
<hr/>			
Sum gjeld		27 862	169 766
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 270 983	1 021 566
<hr/>			

Oslo, 31.12.2010

 Jakub Maciej Godzimirski /s/
 Leder

 Iver Andreas Endresen /s/
 Nestleder

 Jim Thorsen /s/
 Styremedlem

 Cecilie Natalie Haug /s/
 Styremedlem

 Odd Joar Risberg /s/
 Styremedlem

 Inger Lise Juul /s/
 Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

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. 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 etter hvert som de opptjenes.

Leieinntekter bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Note 1 - Andre driftsinntekter

	2010	2009
3190 Opptjent, ikke fakturert inntekt	-150 000	-250 000
3881 Årets inn- og utbetaling	2 244 141	0
3951 Vaktmestertjenester	59 828	297 623
Sum	2 153 969	47 623

Note 2 - Personalkostnader

	2010	2009
5100 Fast lønn til ansatte	297 300	736 644
5129 Annen lønn	14 000	14 000
5150 Påløpne feriepenger	41 955	92 599
5261 Ulykkesforsikring	175	415
5290 Motkonto for gruppe 52	-175	-415
5360 Honorarer	0	67 651
5400 Arbeidsgiveravgift	55 011	123 414
5405 Arb.giv.avg.feriepenger	5 916	13 056
5600 Gruppelivsforsikring	4 657	2 968
5635 Yrkesskadeforsikring	5 236	5 236
5753 Tjenestepensjon (OTP)	7 528	14 592
5965 Arbeidstøy	0	438
Sum	431 603	1 070 600

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 2,8

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

Note 3 - Revisjonshonorar

	2010	2009
6700 Revisjonshonorar	5 688	5 063
Sum	5 688	5 063

Note 4 - Andre honorar

	2010	2009
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	0	988
6721 Juridisk honorar Usbl	0	6 375
6730 Teknisk honorar	15 625	0
Sum	15 625	7 363

Note 5 - Andre driftskostnader eiendom

	2010	2009
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	2 000	0
6391 Snømaking, strøing	6 936	0
6392 Containerleie/tømming	9 214	4 736
6450 Leie parkering	9 240	0
6500 Verktøy og redskaper	0	16 299
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	83	16 478
6551 Nøkler, låser o.l.	7 334	399
6552 Driftsmateriell	5 525	29 757
7070 Driftskostn. bil, traktor m.m.	8 072	18 982
Sum	48 404	86 652

Note 6 - Driftskostnader administrasjon

	2010	2009
6525 IT utstyr	0	1 749
6810 IT-rekvisita	0	3 713
6820 Trykksaker generelle	2 071	0
6840 Aviser/tidsskrifter/faglitt.	0	3 539
6890 Andre kontorkostnader	125	746
6900 Telefon/Fax kontorer	3 234	4 383
6905 Mobiltelefon	1 540	2 379
6910 Internett	2 160	5 234
6940 Porto	770	648
7110 Fast bilgodtgjørelse oppgavepliktig	28 188	0
7375 Møter,div tillitsvalgte	2 150	4 365
Sum	40 238	26 756

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2010	2009
6603 Vedlikehold elektro	0	2 629
6616 Vedlikehold vaskeri	3 238	0
6642 Snekkerarbeid	0	4 875
Sum	3 238	7 504

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

Note 8 - Andre kostnader

	2010	2009
6300 Leiekostnader lokaler	44 328	10 080
7420 Gaver, fradragsberettiget	3 225	0
7770 Betalingskostnader	0	1 250
7772 Omkostninger inkasso	0	600
7792 Øredifferanse	-1	0
Sum	47 552	11 930

Note 9 - Varige driftsmidler

Kontorlokale

Wille 345

Anleggsmidler			
	Wille 345	Kontorlokale	Total
Anskaffet år	2000	1998	
Antatt levetid	10		
Opprinnelig kostpris	673 523	527 074	1 200 597
Nyanskaffet i året	0	0	0
salg/utrangering til anskaffelseskostnad	0	0	0
Kostpris pr 31.12	673 523	527 074	1 200 597
	0		
Samlet avskrivning 01.01.	639 238	0	639 238
Avskrivninger i år	34 285		
avgang samlede avskr.på salg/utrangering	0	0	0
Samlede avskrivninger pr 31.12	673 523	0	673 523
Bokført verdi pr 31.12	0	527 074	527 074

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	-195 059	1 046 859	851 800
Årets inn/ utbetalinger	1 046 859	-1 046 859	0
Årets resultat	0	1 391 321	1 391 321
Sum opptjent egenkapital	851 800	1 391 321	2 243 121
Sum egenkapital	851 800	1 391 321	2 243 121

BUDSJETT 2011

Budsjettet for 2011 står i høyre tallkolonne på første side i regnskapet. Det er satt opp med utgangspunkt i det budsjett som ble vedtatt av styret sist høst. For poster hvor en er kjent med nye og endelige tall, og dette gir vesentlige avvik, er budsjettet justert.

Innkrevde felleskostnader

Innbetaling til felleskostnadene (f eks bolig, parkering, næring, brensel, trappevask m m) er budsjettert med dagens nivå på årsbasis.

Andre driftsinntekter

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

Andel driftsinntekter i sameie

Her budsjetteres boligselskapets andel av driftsinntekter i sameie.

Personalkostnader

Lønnsutgifter til vaktmester, vaskehjelp m.m. er beregnet økt med ca 3 %. Det betales 14,1 % arbeidsgiveravgift av utbetalt lønn og styrehonorar. Telefongodtgjørelse til ansatte og styremedlemmer er budsjettert i h t forventet forbruk i 2011. Under denne posten belastes også kostnader til arbeidstøy, personforsikring m m.

Styrehonorar

Honoraret er budsjettert med utgangspunkt i en økning på ca 3 % i forhold til tidligere års bevilgede honorar.

Avskrivninger

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

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

Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er budsjettert med en økning på ca 3 % i 2011.

Forretningsførerhonorar

Budsjettert med økning på 3 % fra 01.07.2011.

Andre honorarer

Her budsjetteres juridisk og teknisk honorar samt tilleggstjenester fra forretningsfører.

Kontingent Usbl

Kontingenten er kr 225,- pr. andel.

Forsikringspremier

Det er i utgangspunktet budsjettert med en økning på 5 % i forsikringspremien for 2011.

For frittstående boligselskap budsjetteres forsikringspremie til Husleiefondet her.

For tilknyttede boligselskap betales premien til Husleiefondet av Usbl.

Energikostnader

Denne budsjettposten dekker boligselskapets utgifter til fellesstrøm og evt. olje eller fjernvarme og er øket med 5 %.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er budsjettert økt med 13 %.

Andre driftskostnader eiendom

Her budsjetteres bl.a. avgift på radio- og TV-anlegg, containerleie, snøbrøyting, renhold v/byrå, innleid vaktmestertjeneste og diverse innkjøp vedrørende eiendommen.

Driftskostnader administrasjon

Her budsjetteres bl.a. kontorrekvisita, telefon, porto, kopiering, eventuelle abonnemeter, kjøp og drift av kontormaskiner og datautstyr.

Reparasjoner og vedlikehold

Gjelder vedlikehold av eiendommen og fellesareal.

Påkostninger

I h t regnskapsloven skal påkostninger aktiveres og vil derfor kun synliggjøres i balansen.

Andre kostnader

Her budsjetteres bl.a. kostnader ved fellesarrangementer i boligselskapet, lokalleie, kurs for tillitsvalgte, gaver, økologi- og miljøtiltak, medlemskontingent til velforeninger og andre foreninger m m.

Andel driftskostnader i sameie

Her budsjetteres boligselskapets andel av driftskostnader i sameie.

Finanskostnader / avdrag gjeld

For de selskapene som har fastrentelån, er gjeldende rentenivå lagt til grunn i budsjettet. For selskap som har eller skal ha flytende rente er det budsjettert med et rentenivå på 3,3 % for husbanklån og 0,75 % over gjeldende rentesats på budsjetteringstidspunktet for øvrige lån i 2011.

Regulering av innbetaling til felleskostnader

Såfremt boligselskapet ikke planlegger større vedlikeholdsarbeid eller på annen måte går ut over den oppsatte budsjettramme, skulle det ikke være nødvendig å regulere innbetaling av felleskostnadene fra 01.07.2011.

Oslo den 31. desember 2010 /4. februar 2011

Med vennlig hilsen
Boligbyggelaget Usbl

Anne Kristin Trøsch /s/
for Ellen Simonsen
Regnskapsansvarlig
Dir.tlf: 91 67 51 35
e-post: ellen.simonsen@usbl.no

Even Olaussen /s/
Rådgiver
Dir.tlf: 93 06 98 05
e-post: even.olausen@usbl.no