

RUGDEBERGET BORETTSLAG**INNHOLDSFORTEGNELSE**

SAKSLISTE – GENERALFORSAMLINGEN DEN 22. APRIL 2009	SIDE	1 – 2
ÅRSMELDING FRA STYRET FOR 2008	SIDE	3 – 5
REVISJONSBERETNING	SIDE	6
ÅRSREGNSKAP FOR 2008 MED NOTER / BUDSJETT 2009		
- Årsregnskap 2008 og budsjett 2009	SIDE	7 – 10
- Noter til årsregnskap 2008	SIDE	11 – 15
- Opplysninger om selskapet, forsikring mm.	note 11	SIDE 14
- Opplysninger om selskapets lån	note 12	SIDE 15
- Egenkapital	note 13	SIDE 15
BUDSJETTKOMMENTAR FOR 2009	SIDE	16 – 17
HUSORDENSREGLER	SIDE	18 – 19
VEDTEKTER	SIDE	20 – 27
ÅRSOPPGJØR HAUKETO SAMEIE	SIDE	28 – 38
NAVNESEDDEL/FULLMAKT	SIDE	40

RUGDEBERGET BORETTSLAG

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Rugdeberget borettslag.

Tid og sted: Onsdag 22. april 2009 kl 18.00 i Grendehuset, Nebbejordet 21.

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 2009

4. Godtgjørelse til styret

5. Valg

Oslo, den 31. mars 2009

RUGDEBERGET BORETTSLAG

STYRET

VEDLAGTE NAVNESEDDEL FYLLES UT OG LEVERES VED INNGANGEN.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på borettslagets ordinære generalforsamling den 22. april 2009:

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 2008 følger vedlagt og anbefales godkjent.

2.2 Godkjenning av årsregnskapet

Årsregnskapet og revisjonsberetning for 2008 følger vedlagt.

Årsregnskapet for 2008, som viser et overskudd på kr 2 132 117,- anbefales godkjent.

Sak 3: Budsjett 2009

Budsjett for 2009 følger vedlagt og anbefales tatt til orientering.

Sak 4: Godtgjørelse til styret

Forslag vedrørende godtgjørelse for styreperioden fremlegges på generalforsamlingen.

Sak 5: Valg

Valgkomitéens innstilling blir lagt fram på generalforsamlingen.

5.1 Valg av 2 medlemmer til styret.

5.2 Valg av 3 varamedlemmer til styret.

5.3 Valg av 4 delegater m/varadelegater til Usbls generalforsamling 05.05.2009.

5.4 Valg av valgkomité.

Rugdeberget Borettslag

Årsmelding 2008

Styret har etter generalforsamling i 2008 bestått av følgende representanter:

Richard Cruse, styreleder	Rugdeberget 80
Bjørn Runar Sodeland, nestleder	Rugdeberget 45
Tordis Skutle	Rugdeberget 16
Sadia Khan	Rugdeberget 90
James Griffiths	Rugdeberget 53

Styrets vararepresentanter:

Line Isaksen	Rugdeberget 42
Kristoffer Bergan	Rugdeberget 34
Øzlem Boyar	Rugdeberget 10

Valgkomité

Kristoffer Bergan	Rugdeberget 34
Greta Hazar	Rugdeberget 1

Kontaktperson trafikktutvalget:

Sadia Khan	Rugdeberget 90
------------	----------------

Borettslagets representant i Hauketo Sameie:

Richard Cruse

Boligselskapets styre består av to kvinner og tre menn. Styrets leder er en mann. Boligselskapet har ingen ansatte. Boligselskapet følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelse i boligselskapet.

Det sittende styret har i denne perioden hatt ti styremøter, behandlet 61 styresaker og arrangert to dugnader.

Salg av leiligheter: 17 leiligheter i borettslaget har det siste året skiftet eiere.

Bruksoverlating: 1 leilighet i borettslaget er registrert med bruksoverlating.

Juridiske andelseiere: Oslo Kommune v/ Boligetaten har pr d.d. 0 andeler i borettslaget

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 andelseiere. Borettslaget ligger i Oslo.

Styret har jobbet med følgende viktige saker i året som har gått:

Lekeplassen:

Til alle småbarnas glede ble lekeplassen ved Øvre prinsdalsvei oppgradert og fornyet.

Radonmåling:

Borettslag foretar for øyeblikket målinger av radon i blokker og rekkehus i området. Prosessen forventes å vær ferdig i løpet av mai måned.

Parkering:

Vi har bygget flere parkeringsplasser, og gjort noen av gjesteparkeringsplassene om til beboerparkering slik at alle som har behov for det nå har en plass. Vi har også satt opp nye skilt med informasjon om parkeringsreglene.

Internett:

Borettslaget har nå fått sin egen nettside som er tilgjengelig på adressen www.rugdeberget.no. Siden blir brukt til å varsle beboere om viktige nyheter, legge ut styrets faste nyhetsbrev samt legge ut stoff og bilder fra dem som bor i området. På siden finnes også informasjon om parkeringsregler, vedtekter og annet av nytte for borettslagets medlemmer.

Fartsdempere:

Det har blitt satt opp fartsdempere rundt hele borettslaget.

Dører og vinduer:

På sist generalsforsamling ble det vedtatt at styret kunne ta opp et lån for å bytte alle vinduer og dører. Styret har utsatt denne prosessen p.g.a. den økonomiske situasjonen i verden. Vi bytter fortsatt vinduer og dører ved behov. Vi minner om at det er borettslagets ansvar å skifte ut ødelagte ytterdører og vinduer, men andelseier har likevel et vedlikeholdsansvar. Det betyr at hvis andelseier har vedlikeholdt dører og vinduer etter beste evne og de allikevel blir ødelagt, er det borettslaget som har ansvaret for utskiftning. Hvis andelseier ikke har overholdt vedlikeholdsansvaret, kan borettslaget kreve at andelseier selv må betale for utskiftning.

Grøntanlegg:

Borettslagets fellesområder har blitt ryddet, og vi har fjernet en del busker og trær som har vært til sjenanse. Vi har også gitt ut maling så alle beboere har fått mulighet til å male gjerdet eller muren sin.

Skadedyrsutrydning:

Rugdeberget 8 ble i løpet av året angrepet av faraomaur. Dette er en sjelden tropisk maur som ikke dekkes av borettslagets avtale med Oslo Veggdyrkontroll, og som er svært kostbar å bli kvitt. For å unngå lignende tilfeller i fremtiden, oppfordrer vi alle til å sjekke mat og gjenstander som bringes hjem fra utlandet nøye.

Løpende vedlikehold:

Det har som vanlig vært en del løpende vedlikehold på borettslages eiendommer. Dette har blitt utført av borettslagets vaktmestertjeneste, Christiania Vedlikehold A/S.

Økonomi:

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift.

Årets årsregnskap viser et overskudd på kr. 2 132 117. Disponible midler utgjør ved utløpet av året kr. 3 617 360. Styret foreslår at overskuddet tillegges egenkapitalen. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter boligselskapet har, er medtatt i det fremlagte årsregnskap.

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

Arbeid i styret:

For å fortsette å styre Rugdeberget Borettslag med samme entusiasme som i året som har gått, trenger vi flere interesserte beboere som er villige til å ta i et tak. Vi skal ikke legge skjul på at det er en del arbeid forbundet med å sitte i borettslagets styre, men kan skrive under på at det er hyggelig og lærerikt.

Langsiktig mål for Rugdeberget Borettslag:

Videreutvikle et stabilt, trygt og trivelig bomiljø for alle beboere.

Virkemidler og prioriteringer:

Fokusere på kostnadsreduserende tiltak.
Etablere en forsvarlig langsiktig vedlikeholdsplan.
Oppgradere de resterende to lekeplassene.
Restaurere uteområdene i samarbeid med hagegruppen.

Ytre miljø:

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Oslo, 9. mars 2009 for Rugdeberget Borettslag

Richard Cruse
(sign.)
styreleder

Bjørn Runar Sodeland
(sign.)
nestleder

Tordis Skutle
(sign.)
styremedlem

James Griffiths
(sign.)
styremedlem

Sadia Khan
(sign.)
styremedlem

Til generalforsamlingen i
Rugdeberget Borettslag

REVISJONSBERETNING FOR 2008

Vi har revidert årsregnskapet for Rugdeberget Borettslag for regnskapsåret 2008, som viser et overskudd på kr 2 132 117,-. 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 og notecopplysninger. 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.

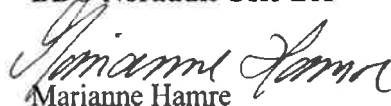
Vi har utført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder revisjonsstandarder vedtatt av Den norske Revisorforening. Revisjonsstandardene krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjon omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av de benyttede regnskapsprinsipper og vesentlige regnskapsestimer, 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 rettviseende bilde av borettslagets økonomiske stilling 31. desember 2008 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 bokføringsskikk 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, 30.03.2009

BDO Noraudit Oslo DA



Marianne Hamre

Statsautorisert revisor

Note - Disponible midler

Informasjon om årsregnskapet.

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 i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. 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 fratrasket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevede felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

	Regnskap 2008	Regnskap 2007
A. Disponible midler IB	3 559 785	2 371 154
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	2 132 117	3 195 284
Kjøp / salg anleggsmidler	-82 086	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-2 078 113	-2 006 653
B. Årets endring disponible midler	-28 082	1 188 631
C. Disponible midler UB	3 617 360	3 559 785

	Note	Regnskap 2008	Regnskap 2007	Budsjett 2008	Budsjett 2009
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	8 015 185	7 974 947	8 024 000	8 028 000
Andre driftsinntekter	2	13 501	0	70 000	70 000
Andel driftsinntekter	3	12 049	12 323	0	0
Sum driftsinntekter		8 040 735	7 987 270	8 094 000	8 098 000
Driftskostnader					
Personalkostnader	4	36 080	40 927	36 000	36 000
Styrehonorar		158 000	158 000	162 000	162 000
Revisjonshonorar	5	9 870	8 513	10 000	10 000
Forretningsførerhonorar		133 926	129 889	127 000	145 000
Andre honorarer	6	4 475	5 154	10 000	10 000
Kontingent Usbl		27 475	27 475	27 000	35 000
Forsikringspremier		262 869	239 963	265 000	290 000
Energikostnader		1 594 812	1 282 761	1 567 000	1 570 000
Kommunale avgifter		654 237	579 679	659 000	685 000
Andre driftskostnader eiendom	7	412 774	347 710	383 000	394 000
Driftskostnader administrasjon	8	11 958	11 464	16 000	16 000
Reparasjoner og vedlikehold	9	1 587 156	799 903	1 251 000	1 089 000
Andre kostnader	10	7 129	5 244	67 000	67 000
Andel driftskostnader i sameie	3	482 653	460 209	461 000	519 000
Sum driftskostnader		5 383 413	4 096 890	5 041 000	5 028 000
Driftsresultat		2 657 322	3 890 380	3 053 000	3 070 000
Finansposter					
Renteinntekter		193 391	58 303	22 000	22 000
Andel renteinntekter i sameie	3	10	131	0	0
Rentekostnader		-705 960	-753 394	-696 000	-660 000
Andel rentekostnader i sameie	3	-12 647	-136	0	0
Netto finansposter		-525 205	-695 096	-674 000	-638 000
Årets resultat		2 132 117	3 195 284	2 379 000	2 432 000
Overføringer og disponeringer					
Overført annen egenkapital		2 132 117	3 195 284	0	0
SUM OVERFØRINGER		2 132 117	3 195 284	0	0

	Note	2008	2007
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	11	1 797 862	1 797 862
Bygninger	11	65 939 523	65 939 523
Andeler anleggsmiddel i sameie	3	82 086	0
Sum anleggsmidler		67 819 472	67 737 385
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		192 940	132 443
Kundefordringer		700	51 873
Fordringer på Usbl		4 028 231	3 987 681
Andre kortsiktige fordringer		520 128	647 386
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		2 452	2 938
Sum omløpsmidler		4 744 451	4 822 321
SUM EIENDELER		72 563 923	72 559 707

Balanse 2008 Rugdeberget Borettslag

	Note	2008	2007
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		15 700	15 700
Sum innskutt egenkapital		15 700	15 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		26 198 990	23 981 216
Sum opptjent egenkapital		26 198 990	23 981 216
Sum egenkapital	13	26 214 690	23 996 916
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	15 879 941	17 958 054
Innskuddskapital		29 342 200	29 342 200
Sum langsiktig gjeld		45 222 141	47 300 254
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		612 050	718 479
Skyldig off. myndigheter		183	232
Annen kortsiktig gjeld		483 498	406 156
Andel kortsiktig gjeld i sameie	3	31 361	137 669
Sum kortsiktig gjeld		1 127 091	1 262 536
Sum gjeld		46 349 233	48 562 791
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		72 563 923	72 559 707
Pantstillelser	11	45 222 141	47 300 254

Oslo 31.12.08

Boligbyggelaget Usbl
 Autorisert regnskapsførerselskap
 Trond Hellerud /s/
 for Lillevi Hopstad
 Faglig leder /Regnskapssjef

Oslo, 19. mars 2009

Richard John Cruse /s/
 Leder

Bjørn Runar Sodeland /s/
 Nestleder

James Griffiths /s/
 Styremedlem

Tordis Helene Skutle /s/
 Styremedlem

Ansa Sadia Khan /s/
 Styremedlem

Note 0 - 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 ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/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 antatte 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 leveres.

Leieinntekter bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2008	2007
Innkrevde felleskostnader	6 312 744	6 312 744
Leie parkering	42 230	49 055
Brenselinntekter	1 507 548	1 507 548
Leietillegg renhold fellesarealer	56 663	9 600
Leietillegg strøm	96 000	96 000
Sum	8 015 185	7 974 947

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2008	2007
Andre driftsinntekter	13 501	0
Sum	13 501	0

Note 3 - Andeler i driftssameie

Borettslaget eier 45,64% Hauketo driftssameie. Balansepostene og resultatpostene knyttet til driftssameie er fordelt mellom eierne iht eierprosent.

Note 4 - Personalkostnader

	2008	2007
Annen lønn	10 800	13 700
Påløpne feriepenger	1 296	1 644
El. komm.tj. (s-pliktig)	0	1 000
Arbeidsgiveravgift	23 801	24 351
Arb.giv.avg.feriepenger	183	232
Sum	36 080	40 927

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

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

Note 5 - Revisjonshonorar

	2008	2007
Revisjonshonorar	9 870	8 513
Sum	9 870	8 513

Note 6 - Andre honorar

	2008	2007
Tilleggstjenester forretningsfører	3 100	1 504
Juridisk honorar Usbl	1 375	0
Teknisk honorar	0	3 650
Sum	4 475	5 154

Note 7 - Andre driftskostnader eiendom

	2008	2007
Renhold, sanitærartikler	13 800	991
Trappevask v/byrå	62 363	15 000
Skadedyrutryddelse	75 877	30 971
Containerleie/tømming	44 427	56 483
Andre leiekostnader	0	10 500
Møbler/utstyr etc. til felleslokaler	695	0
Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	2 228
Nøkler, låser o.l.	5 405	24 274
Program- og opphavsrettskostnader	210 207	207 264
Sum	412 774	347 710

Note 8 - Driftskostnader administrasjon

	2008	2007
Programvare og vedlikehold	4 800	0
Trykksaker generelle	4 425	4 193
Internett	246	5 390
Porto	2 487	1 881
Sum	11 958	11 464

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2008	2007
Vedlikehold bygg	34 400	0
Vedlikehold VVS	30 514	7 412
Vedlikehold elektro	42 490	39 385
Vedlikehold bad	0	125 363
Vedlikehold varmeanlegg	8 691	11 787
Vedlikehold lekeplasser	13 713	4 963
Vedlikehold parkeringsplasser og grøntanlegg	526 445	31 930
Vedlikehold vaskeri	0	2 963
Vedlikehold tekniske anlegg	0	2 175
Egenandel forsikring	30 000	6 000
Malerarbeider	41 002	3 447
Snekkerarbeid	24 000	138 308
Glassarbeid/Vindu	115 679	140 398
Fasade/balkonger	451	2 945
Tak/blikkenslagerarbeid	5 463	1 604
Mur, betong og grunnarbeid	0	208 455
Garasjeporter/inngangsdører	375 694	42 136
Vedlikehold dører	334 847	0
Andre reparasjoner og vedlikehold	3 770	30 636
Sum	1 587 156	799 903

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

Note 10 - Andre kostnader

	2008	2007
Gaver	510	0
Fellesarrangement	2 748	2 535
Betalingskostnader	2 090	2 660
Omkostninger inkasso	1 782	0
Øredifferanse	-1	-1
Husleietap	0	50
Sum	7 129	5 244

Note 11 - Varige driftsmidler

	Boligelendomer	Tomter	Total
Anskaffet år	1 982	1 982	
Antatt levetid			
Opprinnelig kostpris	65 939 524	1 797 862	67 737 386
+ nyanskaffet i året	0	0	0
- salg/utrangering til anskaffelseskost	0	0	0
Kostpris 31.12	65 939 524	1 797 862	67 737 386
Samlet avskrivning 01.01	0	0	0
+ avskrivninger i år	0	0	0
- avgang samlede avsk. på salg/utrangering	0	0	0
Samlede avskrivninger per 31.12	0	0	0
Bokført verdi pr. 31.12	65 939 524	1 797 862	67 737 386

Eiendommens ligningsverdi pr 31.12.2008 utgjør kr. 53 581 213,-.

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige forsikring.Polisenr.78329007

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 38 700 kvm. G.nr 186, b.nr 101

Av anleggets bokførte gjeld er kr 45 222 141,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2008 er bokført verdi på kr. 67 737 385.-

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Den Norske Bank Oslo	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank
Lånenummer:	50108016652	119344596	119349108	119338382
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	1984	1985	1985	2003
Rentesats:	6.7 %	3.9 %	3.9 %	3.9 %
Beregnet innfridd:	01.12.2028	01.03.2015	01.09.2015	01.09.2014
Opprinnelig lånebeløp:	1 829 946	675 737	453 941	17 005 083
Lånesaldo 01.01:	1 784 379	607 261	410 936	15 155 478
Avdrag i perioden:	39 799	71 173	44 698	1 922 443
Lånesaldo 31.12:	1 744 580	536 088	366 238	13 233 035

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

Note 13 - Egenkapital

	Egenkapital pr. 01.01	Andre endringer	Årets resultat	Egenkapital pr. 31.12
Innskutt egenkapital	15 700	0	0	15 700
Annen egenkapital	23 981 216	0	2 217 774	26 198 990
Sum egenkapital	23 996 916	0	2 217 774	26 214 690

BUDSJETT 2009

Budsjettet for 2009 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 ga vesentlige avvik, er budsjettet justert.

Innkrevde felleskostnader

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

Andre driftsinntekter

Postene er budsjettet 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 uendret. Det betales 14,1 % arbeidsgiveravgift av utbetalt lønn og styrehonorar. Telefongodtgjørelse til ansatte og styremedlemmer er budsjettet i h t forventet forbruk i 2009. Under denne posten belastes også kostnader til arbeidstøy, personforsikring m m.

Styrehonorar

Honoraret er budsjettet økt med 2,5 % fra fjoråret.

Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er budsjettet med en økning på ca 3 % i 2009.

Forretningsførerhonorar

Budsjettet med økning på 10 % fra 01.07.2009. (Det er foreløpig ikke tatt endelig stilling til nivået på økningen, men det vurderes en økning på mellom 5 % og 15 %).

Andre honorarer

Her budsjetteres juridisk og teknisk honorar samt tilleggstenester fra forretningsfører.

Kontingent Usbl

Kontingenten er øket fra kr. 175,- til kr 225,- pr. andel.

Forsikringspremier

Det er i utgangspunktet budsjettet med en økning på 9,3 % i forsikringspremien for 2009. Forsikringspremie til Husleiefondet betales av Usbl.

Energikostnader

Denne budsjettposten dekker boligselskapets utgifter til fellesstrøm og evt. olje eller fjernvarme .

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er budsjettet økt med 4 %.

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 abonnementer, 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 selskapets fastrentelån, er gjeldende rentenivå lagt til grunn i budsjettet. For selskapets lån med flytende rente er det budsjettet med et rentenivå på 7,5 % i 2009. Avdrag på lån (kr 2 158 000 i 2009) 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 01.07.2009.

Oslo den 31. desember 2008

Med vennlig hilsen
Boligbyggelaget Usbl

Sadia Sharif /s/
Regnskapsansvarlig

Dir.tlf: 22 98 38 49
e-post: sadia.sharif@usbl.no

Elin Fagerli /s/
Rådgiver

Dir.tlf: 22 98 38 97
e-post: elin.fagerli@usbl.no

HAUKETO SAMEIE

ÅRSMELDING 2008.

Styret har etter generalforsamlingen i 2008, bestått av følgende representanter:

Vivi-Ann Bjerkmo	leder	Nebbejordet borettslag.
Richard Cruse	styremedlem	Rugdeberget borettslag.

Sameiets styre består av en mann, og en kvinne. Styrets leder er kvinne. Sameiet følger likestillingsloven, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte. Styret har ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i sameiet.

Aktiviteten i Sameie har ikke vært spesielt stor i 2008. Imidlertid er huset rundvasket og det er inngått avtale om leie av matte til inngangen. Ett vindu som ble knust, er skiftet. Dessuten er det bestilt skifting av alle øvrige vindu. Det er forutsatt at hele bevilgningen til vedlikehold i 2009 og 2010 vil gå med til dette. Det er også foretatt opprydding, og en del skrot som hadde hopet seg opp i årenes løp, er kastet.

Det er ikke i 2008 gjort noe med takrennesystemet . Dette må sannsynligvis vies oppmerksomhet de nærmeste årene. Huset skulle også vært opp-pusset og malt innvendig.

Utleiefrekvensen på huset har vært forholdsvis bra. Styret vil i løpet av dette året, vurdere hvorvidt prisen for leie skal økes. Ida Hågensen fra Nebbejordet borettslag har hatt ansvaret for utleien.

Virksomhetenes art:

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av borettslagsloven og har til formål å drive sameiet i samråd med og til beste for eierne.

Selskapet ligger i Oslo.

Ytre miljø:

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap

Økonomi:

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift.

Årets årsregnskap viser et underskudd på kr. 1 058 809,-.

For øvrig vises til noter og budsjettkommentarene som er vedlagt regnskapet. Styret foreslår at underskuddet føres mot egenkapitalen. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og ugifter sameiet har hatt, er tatt med i det framlagte årsregnskap. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultat eller selskapets stilling.

Samarbeidet i styret har vært upåklagelig. Vi håper det gode samarbeidet vil fortsette i tiden fremover. Et godt samarbeid i Sameie, vil være til nytte for alle beboerne både i Rugdeberget og i Nebbejordet borettslag.

Oslo, 23. mars 2009

Vivi-Ann Bjerkmo /s/
Styreleder

Richard Cruse /s/
Styremedlem

Til årsmøtet i
Hauketo Sameie

REVISJONSBERETNING FOR 2008

Vi har revidert årsregnskapet for Hauketo Sameie for regnskapsåret 2008, som viser et underskudd på kr 1 058 809,-. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til dekning av årets underskudd. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger. Regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge er anvendt ved utarbeidelsen av regnskapet. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av sameiets styre. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

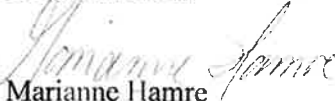
Vi har utført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder revisjonsstandarder vedtatt av Den norske Revisorforening. Revisjonsstandardene krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjon omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av de benyttede regnskapsprinsipper og vesentlige regnskapsestimer, samt vurdering av innholdet i og presentasjonen av årsregnskapet. I den grad det følger av god revisjonsskikk, omfatter revisjon også en gjennomgåelse av sameiets 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 rettviseende bilde av sameiets økonomiske stilling 31. desember 2008 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 bokføringsskikk i Norge
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til dekning av underskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Oslo, 25.03.2009

BDO Noraudit Oslo DA



Marianne Hamre
Statsautorisert revisor

ÅRSOPPGJØR

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2008	Regnskap 2007	Budsjett 2008	Budsjett 2009
Driftsinntekter:					
Andre driftsinntekter		26 400	27 000	32 000	32 000
<u>Sum driftsinntekter</u>		<u>26 400</u>	<u>27 000</u>	<u>32 000</u>	<u>32 000</u>
Driftskostnader:					
Personalkostnader	2	14 462	2 820	20 000	21 000
Styrehonorar		21 000	20 000	21 000	22 000
Avskrivninger	8	7 824	7 820	0	0
Revisjonshonorar	3	5 000	7 750	2 000	2 000
Forretningsførerhonorar		48 212	38 568	38 000	51 000
Forsikringspremier		22 880	21 025	21 000	23 000
Energikostnader		4 557	5 996	6 000	6 000
Andre driftskostnader eiendom	4	874 873	873 339	919 000	948 000
Driftskostnader administrasjon	5	2 166	70	0	0
Reparasjoner og vedlikehold	6	51 138	33 244	86 000	89 000
Andre kostnader	7	5 410	5 712	0	0
<u>Sum driftskostnader</u>		<u>1 057 521</u>	<u>1 016 345</u>	<u>1 113 000</u>	<u>1 162 000</u>
<u>Driftsresultat</u>		<u>-1 031 121</u>	<u>-989 345</u>	<u>-1 081 000</u>	<u>-1 130 000</u>
Finansposter:					
Renteinntekter		23	287	0	0
Rentekostnader		27 710	299	0	0
<u>Netto finansposter</u>		<u>-27 687</u>	<u>-12</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Ordinært resultat før skatt		-1 058 809	-989 357	-1 081 000	-1 130 000
Ordinært resultat		-1 058 809	-989 357	-1 081 000	-1 130 000
<u>Årets resultat</u>		<u>-1 058 809</u>	<u>-989 357</u>	<u>-1 081 000</u>	<u>-1 130 000</u>
Overføringer og disponeringer		1 058 809	989 357	0	0

ÅRSOPPGJØR

Balanse

Note

2008

2007

EIENDELER**Anleggsmidler****Varige driftsmidler:**

Andre driftsmidler

8

179 856

187 680

Sum anleggsmidler179 856187 680**Omløpsmidler****Fordringer:**

Fordringer på Usbl

0

-184

Sum omløpsmidler0-184**Sum eiendeler**179 856187 496

ÅRSOPPGJØR

Balanse

Note

2008

2007

EGENKAPITAL OG GJELD**Egenkapital****Innskutt kapital:****Opptjent egenkapital:**

Annen egenkapital

-157 946

-114 146

Sum opptjent egenkapital**-157 946****-114 146****Sum egenkapital**

9

-157 946**-114 146****Gjeld****Avsetning for forpliktelser:****Langsiktig gjeld:****Kortsiktig gjeld:**

Leverandørgjeld

64 248

298 455

Skyldig off.myndigheter

152

0

Gjeld til Usbl

269 089

0

Annen kortsiktig gjeld

4 314

3 188

Sum kortsiktig gjeld**337 802****301 642****Sum gjeld****337 802****301 642****Sum egenkapital og gjeld****179 856****187 496**

Oslo, 31.desember 2008/23. mars 2009

Boligbyggelaget Usbl
Autorisert regnskapsførerselskap

Styret i HAUKETO SAMEIE

Vivi-Ann Bjerkmo /s/

Richard Cruse /s/

Lillevi Hopstad /s/
Faglig leder/Regnskapssjef

ÅRSOPPGJØR

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 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 leveres.

Leieinntekter bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Note: 2 Personalkostnader

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

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

Note: 3 Revisjonshonorar

Kostnadsførte revisjonshonorar utgjør (tall inkl. mva)	5 000
Andre tjenester (tall inkl. mva)	0

Note: 4 Andre driftskostnader eiendom

Faste kostnader innleid	763 650
Containerleie/tømming	3 949
Leie parkering	26 400
Møbler/utstyr etc. til felleslokaler	272
Renhold, sanitærartikler	18 302
Snømåking, strøing	62 300
Sum andre driftskostnader eiendom	874 873

ÅRSOPPGJØR

Note: 5 Driftskostnader adm.

IT-rekvisita	1 599
Kontorrekvisita	69
Mobiltelefon	498
Sum driftskostnader adm.	2 166

Note: 6 Rep. og vedlikehold

Garasjeporter/inngangsdører	43 700
Glassarbeid/Vindu	7 438
Sum rep. og vedlikehold	51 138

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

Note: 7 Andre kostnader

Betalingskostnader	610
Kurs for tillitsvalgte i brl	4 800
Sum andre kostnader	5 410

Note: 8 Andre anleggsmidler (pr. anleggsmiddel)

	Grendehus	Total
Anskaffet år	1985	
Antatt levetid	25	
Opprinnelig kostpris	195 500	195 500
+ nyanskaffet i året	0	0
- salg/utrangering til anskaffelseskost	0	0
Kostpris 31.12	195 500	195 500
Samlet avskrivning 01.01	7 820	7 820
+ avskrivninger i år	7 820	7 820
- avgang samlede avsk. på salg/utrangering	0	0
Samlede avskrivninger per 31.12	15 640	15 640
Bokført verdi pr. 31.12	179 860	179 860

ÅRSOPPGJØR

Note: 9 Egenkapital

	Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr 1.1.	0	-114 146	-114 146
Årets resultat	0	- 1 058 809	-1 058 809
Årets inn/utbetalinger eiere	0	1 015 008	1 015 008
Egenkapital pr 31.12.	0	-157 946	-157 946

Sameiets budsjettert driftsresultat blir finansiert av kapitalinnkallingen fra sine eiere fordelt etter et brøk. Driftsresultatet er 22191 kr lavere enn det budsjettet og egenkapitalen negativt. Dette blir lignet ut etter innposteringen av driftssameie og underskuddet blir kalt inn fra eiere.

0147 Hauketo sameie eies av

0145	Nebbejordet	54,36 %
0146	Rugdeberget	45,64 %

ÅRSOPPGJØR**BUDSJETT 2009**

Budsjettet for 2009 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 ga vesentlige avvik, er budsjettet justert.

Andre driftsinntekter

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

Personalkostnader

Lønnsutgifter til vaktmester, vaskehjelp m.m. er beregnet økt med ca 4 %. Det betales 14,1 % arbeidsgiveravgift av utbetalt lønn og styrehonorar.

Styrehonorar

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

Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er budsjettert på samme nivå som 2008.

Forretningsførerhonorar

Budsjettert med en økning på 10 % fra 01.07.2009

Forsikringspremier

Det er i utgangspunktet budsjettert med en økning på 9,3 % i forsikringspremien for 2009.

Energikostnader

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

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 abonnementer, kjøp og drift av kontormaskiner og datautstyr.

Reparasjoner og vedlikehold

Gjelder vedlikehold av eiendommen og fellesareal.

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.

ÅRSOPPGJØR

Anbefaling av kapitalinnkalling for 2009

På bakgrunn av budsjettutkastet er vi nødt til å anbefale en innkalling av kapital på 12 %. Dette vil utgjøre kr. 518 838,- fra Rugdeberget og kr. 617 971,- fra Nebbejordet. I vår anbefaling er det tatt hensyn til sameiets nåværende likviditetssituasjon.

Oslo den 31. desember 2008

Med vennlig hilsen
Boligbyggelaget Usbl

Sadia Sharif /s/
Regnskapsansvarlig

Dir.tlf: 22 98 38 49

e-post: sadia.sharif@usbl.no

Elin Fagerli /s/ ' '
Rådgiver

Dir.tlf: 22 98 38 97 (ikke på tirsaker)

e-post: elin.fagerli@usbl.no

NAVNESEDDEL TIL GENERALFORSAMLINGEN

(leveres ved inngangen til møtelokalet)

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Andelseiers navn:

Boligselskap:

Leilnr:

På generalforsamlingen kan andelseier og ektefelle eller eventuell samboende møte. Det er imidlertid kun en stemme pr andel. Leietaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på generalforsamlingen, kan du i henhold til lov om borettslag § 7-3 møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Ønsker du å benytte denne retten, må vedlagte fullmakt fylles og leveres ved inngangen til møtelokalet.

FULLMAKT

BRUK BLOKKBOKSTAVER.

Jeg, _____, er andelseier i leilighetsnr _____ i

Boligselskap _____

gir med dette _____ fullmakt til å møte

og stemme for meg på borettslagets generalforsamling den _____ 2009.

Oslo, den _____ 2009.

underskrift