

**Innkalling til ordinær
GENERALFORSAMLING
Mandag 22. mai kl 19:00**

**Årsmelding
Resultatregnskap og balanse**



Ta vare på dette hefte. Du kan få bruk for det senere, for eksempel ved salg av leiligheten.

Hellerudtoppen Borettslag

Til borettslshaverne.

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Hellerudtoppen Borettslag

Tid: Mandag 22. mai 2017, kl. 19:00.

Sted: Grendehuset

SAKSLISTE.

- A. Spørsmål om møtet er lovlig innkalt
- 1. Konstituering
 - 1.1 Valg av møteleder
 - 1.2 Valg av sekretær
 - 1.3 Valg av to medlemmer til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
 - 1.4 Opptak av navnefortegnelse
 - 1.5 Godkjenning av saksliste
- 2. Godkjenning av årsoppgjøret
 - 2.1 Godkjenning av årsmelding fra styret
 - 2.2 Godkjenning av årsregnskapet
- 3. Budsjett 2017.
- 4. Godtgjørelse til styret og revisor
- 5. Andre saker
 - 5.1 Avvikling av egendrevet vaktmestertjeneste
 - 5.2 Etterisolering av boligmassen
 - 5.3 Låneopptak – Finansiering bytte av vinduer
 - 5.4 Bytte av revisor
- 6. Valg

Oslo, 18. april 2017
Hellerudtoppen Borettslag

Styret

VEDLAGTE NAVNESLIPP FYLLES UT OG LEVERES VED INNGANGEN, se side 30.

Hellerudtoppen Borettslag

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på borettslagets ordinære generalforsamling mandag 22. mai 2017

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 2016 følger vedlagt og anbefales godkjent. Se side 7/9.

2.2 Godkjenning av årsregnskapet

Årsregnskapet og revisjonsberetning for 2016 følger vedlagt.

Årsregnskapet for 2016, som viser et overskudd på kr 4.216.147,- anbefales godkjent.

Sak 3: Budsjett 2017

3.1. Budsjett 2017 følger vedlagt og foreslås tatt til orientering.

Sak 4: Godtgjørelse til styret og revisor

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

Hellerudtoppen Borettslag

Sak 5: Andre saker

Sak 5 – 1: Avvikling av egendrevet vaktmestertjeneste

Fra Geir T Storvik, Hellerudgrenda 3:

Avvikling av egendrevet vaktmestertjeneste.

I de siste årene har vaktmester vært mye fraværende. Dette har medført at veldig mye blir ugjort av forefallende vedlikeholdsarbeid i borettslaget. Vår vaktmester gjør en god jobb når han er i full stilling, men det er veldig synlig at det å belage seg på en person er sårbart. Noe av dette arbeidet som ikke utføres av vaktmester har til tider blitt gjort av styremedlemmer. Et borettslag med en så omfattende bygningsmasse som vi har kan ikke belage seg på innsats fra styremedlemmer for å ivareta de basale vaktmesteroppgaver.

Forslag til vedtak:

- Generalforsamlingen gir styret i oppdrag å utrede hvordan dagens vaktmesterordning kan avvikles.
- Generalforsamlingen gir styret i oppdrag å innhente tilbud på kjøp av vaktmestertjenester.

Styrets innstilling.

Det er selvfølgelig beklagelig at vaktmester har vært sykemeldt over lengre tid.

Det er for styret uetisk å si opp vaktmester. I tillegg er dette juridisk komplisert.

I vinter har vi engasjert Gårdpass for brøyting og strøing.
Kvaliteten på dette blir selvfølgelig ikke slik vi er vant til.
Dessuten krever slike avtaler ekstra oppfølging fra styrets side.

Oppgaver som ikke haster har vi valgt å utsette i påvente av friskmelding.
Oppgaver som haster har vi løst med eksterne utøvere.

Styrets forslag til vedtak:

Dagens egendrevne vaktmestertjeneste videreføres og forslaget fra Geir T Storvik avvises.

Hellerudtoppen Borettslag

Sak 5 – 2: Etterisolering av boligmassen

Fra Geir T Storvik, Hellerudgrenda 3:

Etterisolering av boligmassen

Mye av boligmassen er dårlig isolert. Dette medfører veldig store fyringsutgifter. Det kommer også nå en energimerking av boliger som vil være med å prege prisutviklingen. Boliger med lav energilekkasje vil få en høyere salgsverdi enn boliger med høy energilekkasje.

Det finnes gode støtteordninger gjennom Enova som gir mulighet til å få etterisolert bygningsmassen til en redusert kostnad.

Forslag til vedtak:

-Generalforsamlingen gir styret i oppdrag å kartlegge hva en etterisolering opp til den standard som Enova anbefaler vil koste og hvor mye Enova vil gi i støtte.

-Generalforsamlingen gir styret i oppdrag å kartlegge hva en typisk boenhet vil spare i reduserte strømutfgifter med denne oppgraderingen.

Generalforsamlingen gir styret i oppdrag å innkalle til ekstraordinær generalforsamling til høsten når dette kartleggingsarbeidet er utført der det vil vurderes om man skal starte med en slik oppgradering.

Styrets innstilling:

I tråd med anbefalinger fra teknisk avdeling, USBL, vil bytte av vinduer være det mest økonomiske og effektive tiltak med hensyn til å redusere fyringsutgiftene.

Bygningsmassen vår er dessverre lite egnet for en total etterisolering. Dette har sin årsak i:

- Terrasser kommer i konflikt med økt veggtykkelse.
- Balkonger må demonteres / flyttes
- Trapper og svalganger i inngangspartier må demonteres
- Utvendige boder som står inntil vegger
- Tilpasninger med ny utluffing langs raft
- Nye gjennomføringer for ventiler.
- Utskifting av elektriske kabler på vegg med utelamper, stikkontakter med mer.

Grovt regnet består laget av ca 13.000 m² veggflater. Med en m² pris på minst kr 1.000,- utgjør dette en kostnad på ca 13 mill. kroner.

I tillegg kommer kostnader til dekning av ovennevnte ekstra punkter.

Hva dette vil utgjøre er uklart, men anslagsvis en økning på minst 40-50 % av ovenstående beløp.

Styret har med bakgrunn i ovennevnte vanskelig for å se at det er regningsssvarende å gjennomføre total etterisolering.

Styrets forslag til vedtak:

Det innkomne forslag avvises.

Hellerudtoppen Borettslag

Sak 5 – 3: *Låneopptak – Finansiering bytte av vinduer*

Styrets innstilling.

Forestående utskifting av vinduer og balkongdører har en kostnadsramme på ca 8,5 mill. kroner.

Deler av dette er det behov for å finansiere med lån i størrelsesorden 6 – 7 mill. kroner.

På beboermøte 3. april var det stor enighet om å beholde dagens leienivå for å nedbetale dette så snart som mulig. Lånet vil derfor bli nedbetalt i løpet av 2 – 3 år.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret nødvendig fullmakt til låneopptak i størrelsesorden 6 – 7 mill. kroner. Lånet skal brukes til å delfinansiere utskifting av vinduer og balkongdører.

Sak 5 - 4. *Bytte av revisor*

Styrets innstilling:

Usbl har fremforhandlet en rammeavtale med revisjonsfirmaet KPMG som kan tilby revisjon til vårt boligselskap. Felles revisor sikrer gode rutiner for kvalitetssikring av regnskapene, samt forutsigbare og konkurransedyktige priser. Styret anbefaler å bytte til Usbls prefererte revisor, KPMG.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar bytte av revisjonsfirma til KPMG.

Hellerudtoppen Borettslag

Sak 6: Valg

Valgkomitèens innstilling blir lagt fram på generalforsamlingen

- 6.1. Valg av styreleder og ett medlem til styret
- 6.2. Valg av minst to varamedlemmer
- 6.3. Valg av to medlemmer til valgkomiteen
- 6.4. Valg av to medlemmer til Grendehuskomite.

Hellerudtoppen Borettslag

ÅRSMELDING 2016

Styrets har etter generalforsamling 2014 bestått av følgende representanter:

Faste medlemmer:

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

Varamedlemmer:

Gard Rødahl
Mette Lise Christensen

Økonomi

Årets årsregnskap viser et overskudd på kr 4.216.147,-.

Disponible midler utgjør ved utløpet av året kr 6.470.096,-. For øvrig vises det til noter, budsjettkommentarer samt kommentarer under regnskapsbehandlingen på generalforsamlingen.

Reduksjonen i disponible midler må sees i sammenheng med utførte prosjekter som ny lekeclass, ny avfallshåndtering og oppgradering av uteområdene.

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

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

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

Husleierestansene er fortsatt lave og det er ikke bokført tap på husleieinntektene i 2016.

Det har i driftsåret vært avholdt 23 styremøter, møter med vaktmester og tun kontaktene. Gjennom "Styrenytt" gis beboerne relevant informasjon om aktuelle saker.

I tillegg oppdateres lagets nettside www.hellerudtoppen.no med relevant informasjon.

Utvendig vedlikehold

I løpet av 2016 er det utført mindre vedlikeholdsoppgaver på bygningsmassen.

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

Vinduer og balkongdører

I løpet av 2017 vil alle vinduer og balkongdører bli skiftet.

Ikke utbygde loft

Ved årsskifte var det 6 enheter med ikke innredet loft.

Uteområdene

Mange uteområder har de to siste årene fått en betydelig oppgradering. Noe gjenstår og vil bli søkt gjennomført i år. Dette gjelder bl.a. tun 1, tun 5 og innkjøring ved tun 7/8. Vi har fått kr 100.000,- fra USBL's miljøfond til dette arbeidet.

Hellerudtoppen Borettslag

Årsmøding 2016 fortsetter:

Avfall

De gamle søppelhusene ble i 2016 erstattet med nedgravde avfallsbrønner. Dette hadde en total kostnad på 2,1 mill. kroner.

Store lekeplassen

Den nye lekeplassen ble ferdigstilt høsten 2016 med en total kostnad på 2,0 mill. kroner etter at tilskudd fra USBL's miljøfond på 0,3 mill. kroner er hensyntatt.

Balkonger

Pr i dag har 85 av 121 beboere bygd nye utvidede balkonger.

Parkeringskontroll

Avtalen med Smart Security AS fungerer etter styrets oppfatning etter hensikten.

Nettside

Nettsiden er en informasjonsside. Den oppdateres jevnlig. Styret tar gjerne i mot tips, bilder o.l. Andelseierne oppfordres til å bruke sidene og hente informasjon som ligger der.

Vaktmestertjeneste

Borettslaget har egen vaktmester, Jul K. Strand.

Jul har arbeidstid mellom kl 07:00 – kl 15:00 og kan i dette tidsrommet treffes på tlf 916 42 294.

Virksomhetens art

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne. Selskapet ligger i Oslo kommune. Selskapets organisasjonsnummer er 950 295 090. Det er 196 leiligheter og et næringslokale (barnehagen) i selskapet.

Likestilling

Boligselskapets styre består av 3 kvinner og 2 menn. Styrets leder er mann. Boligselskapet har én ansatt, og dette er en mann. Boligselskapet følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser i boligselskapet.

Ytre miljø

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

HMS

F.o.m. 2017 vil vi bruke systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

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

Hellerudtoppen Borettslag

Årsmelding 2016 fortsetter:

Omsetning av leiligheter

Det ble i 2016 omsatt i alt 21 andeler/leiligheter.

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

Bruksoverlating (fremleie)

Pr 31.12.2016 var to leiligheter bruksoverlatt.

Juridiske andelseiere

Selskapet har pr 31.12.2016 en juridisk andelseier som eier to leiligheter. Oslo kommune hefter for disse to andelene i borettslaget.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er BDO, Postboks 1704 Vika, 0121 Oslo.

Forsikring

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

Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

Arbeidsmiljø

Styret er ikke kjent med at det skulle være forhold rundt ansettelsesforholdet som er i strid med bestemmelsene i arbeidsmiljøloven. Det har ikke vært registrert noen personskade i året som har gått.

Fellesarrangement

I 2016 var det igjen arrangement knyttet til tenning av julegrana. Barnehagen gjennomførte dette med økonomisk støtte fra styret.

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

Oslo 18. April 2017



Monika K. Thorp



Per Storm Halvorsen



Wenche Fornes



Kari Helset



Torstein H. Samstad

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Hellerudtoppen Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Hellerudtoppen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2016, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen og budsjettallene, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 25. april 2017
BDO AS



Johan Henrik L'orange
Statsautorisert revisor

Disponible midler

	Regnskap 2016	Regnskap 2015
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	10 774 960	10 178 803
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	4 216 147	4 605 446
Tilbakeføring av avskrivning	402 487	81 191
Kjøp / salg anleggsmidler	-4 818 491	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-4 274 980	-4 222 105
Endringer i andre langsiktige poster	169 975	131 625
B. Årets endring disponible midler	-4 304 863	596 157
C. Disponible midler	6 470 096	10 774 960

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

Resultatregnskap 2016 Hellerudtoppen Borettslag

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	11 105 264	11 023 038	10 927 536	11 368 450
Sum leieinntekt		11 105 264	11 023 038	10 927 536	11 368 450
Annen inntekt					
Tilskudd	2	400 000	0	0	0
Diverse inntekt	3	8 000	44 150	40 000	0
Sum annen inntekt		408 000	44 150	40 000	0
Sum inntekt		11 513 264	11 067 188	10 967 536	11 368 450
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	704 502	601 128	970 656	711 000
Styrehonorar	4	250 000	250 000	250 000	250 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	12	402 487	81 191	64 000	219 000
Driftskostnad					
Energikostnad		181 441	137 082	151 500	202 000
Kostnad eiendom/lokale	5	114 079	161 837	127 000	135 000
Kommunale avgifter/renovasjon	6	1 293 163	1 279 330	1 300 000	1 300 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	40 120	21 748	50 000	50 000
Reparasjon og vedlikehold	8	1 226 934	1 191 741	2 630 000	0
Revisjonshonorar	9	15 019	14 525	15 000	15 000
Forretningsførerhonorar		260 603	258 387	260 000	267 000
Annet honorar	10	314 402	133 088	60 000	10 000
Kontorkostnad		28 502	17 143	21 000	23 000
TV/bredbånd		976 480	899 945	1 200 000	1 000 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		172 395	44 537	63 000	123 000
Kontingent og gaver		66 339	64 450	62 000	62 000
Forsikring		715 097	705 581	731 000	742 000
Annen kostnad	11	535 782	499 307	506 000	496 000
Sum kostnad		7 297 345	6 361 019	8 461 156	5 605 000
Driftsresultat før IN		4 215 919	4 706 169	2 506 380	5 763 450
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier	14	122 525	88 875	0	0
Driftsresultat etter IN		4 338 444	4 795 044	2 506 380	5 763 450
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		54 277	130 681	0	0
Rentekostnad		176 574	320 279	229 024	131 000
Netto finansposter		122 297	189 598	229 024	131 000
Årsresultat		4 216 147	4 605 446	2 277 356	5 632 450
Overført til/fra annen egenkapital		4 216 147	4 605 446	0	0
SUM OVERFØRINGER		4 216 147	4 605 446	0	0

Balanse 2016 Hellerudtoppen Borettslag

	Note	2016	2015
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	12	102 445 738	102 445 738
Andre fellesanlegg	12	30 726 304	27 990 000
Andre driftsmidler	12	1 997 729	318 028
Sum anleggsmidler		135 169 771	130 753 766
Omløpsmidler			
Diverse varebeholdninger		112 980	105 000
Fordringer			
Restanse felleskostnader		39 449	39 950
Andre kortsiktige fordringer	13	311 202	35 047
Forskuddsbetalte kostnader		1 150 177	1 065 340
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		7 446 214	10 835 660
Sum omløpsmidler		9 060 022	12 080 996
SUM EIENDELER		144 229 793	142 834 762

Balanse 2016 Hellerudtoppen Borettslag

	Note	2016	2015
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		19 600	19 600
Sum innskutt egenkapital		19 600	19 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		85 447 956	81 231 809
Sum opptjent egenkapital		85 447 956	81 231 809
Sum egenkapital	16	85 467 556	81 251 409
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	14	8 690 621	12 965 601
Borettsinnskudd		41 121 000	41 121 000
IN nedbetalt fellesgjeld	14	6 360 691	6 190 716
Sum langsiktig gjeld		56 172 312	60 277 317
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		30 266	25 933
Leverandørgjeld		2 136 706	834 525
Skyldig off. myndigheter		51 005	59 288
Påløpne renter		33 073	66 120
Annen kortsiktig gjeld		338 876	320 170
Sum kortsiktig gjeld		2 589 925	1 306 036
Sum gjeld		58 762 237	61 583 353
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		144 229 793	142 834 762

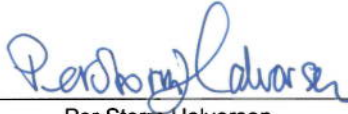
Pantstillelser	15	56 172 312	60 277 317
----------------	----	------------	------------

Sted: Oslo

Dato: 18/4.17



 Torstein H. Samstad
 Styreleder



 Per Storm Halvorsen
 Nestleder



 Kari Helset
 Styremedlem



 Wenche Fornes
 Styremedlem



 Monika Kujath Thorp
 Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Leieinntekter bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

IN nedbetalt fellesgjeld gjelder nedbetaling av fellesgjeld fra beboere.

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2016	2015
3600 Innkrevde felleskostn. drift	6 184 008	6 184 008
3602 Innkrevde felleskostn. kapital	2 886 255	3 737 756
3605 Leie forretningslokaler	40 008	40 008
3609 Leie parkering	265 824	265 624
3617 Leieinntekter diverse I	154 690	122 740
3618 Leietillegg strøm	14 880	9 120
3625 Leietillegg prosjekt 1	968 562	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter IN	98 108	138 389
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag IN	454 029	473 523
3690 Leie trimrom	38 900	51 870
Sum	11 105 264	11 023 038

Note 2 - Tilskudd

Borettslaget har mottatt støtte på totalt kr. 400 000,00 fra Usbl's Miljø - og utviklingsfond. Kr. 300 000 har blitt utbetalt i 2017

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2016	2015
3955 Fellesvaskeri	2 300	0
3957 Nøkkelsalg	0	1 000
3990 Andre driftsinntekter	5 700	43 150
Sum	8 000	44 150

Konto 3990 er innbetalinger for leie trimrom og tilbygg

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2016	2015
5100 Fast lønn til ansatte fra lønssystemet	435 662	439 289
5102 Overtid fra lønssystemet	30 369	25 473
5120 Timelønn fra lønssystemet	3 900	26 083
5129 Annen lønn fra lønssystemet	0	7 800
5150 Påløpne feriepenger	67 110	60 306
5210 El. komm.tj. (s-fritt) - fra lønssystemet	6 060	0
5212 EK tjenester pliktig fra lønn	4 392	0
5280 Andre fordeler fra lønn	4 392	4 392
5290 MOTPOST AFP	-4 392	-4 392
5360 Honorarer fra lønssystemet	16 000	16 000
5400 Arbeidsgiveravgift	107 985	91 236
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønssystemet	9 463	8 503
5753 Tjenestepensjon OTP	29 902	26 995
5800 Refusjon sykepenger fra lønssystemet	0	-94 870
5801 Aga grl sykkelønn (db) - fra lønssystemet	0	143 282
5802 Aga grl sykkelønn	0	-143 282
5830 Refusjon feriepenger fra lønssystemet	-8 764	-5 687
5840 Aga grl feripenger (db) - fra lønssystemet	8 764	5 687
5841 Aga grl feriepenger	-8 764	-5 687
5965 Arbeidstøy	2 423	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	250 000	250 000
Sum	954 502	851 128

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

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

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2016	2015
6300 Leiekostnader lokaler	0	8 100
6360 Annet renhold	17 037	26 217
6391 Snømåking, strøing	21 356	18 001
6392 Containerleie/tømming	75 686	109 519
Sum	114 079	161 837

Note 6 - Kommunale avgifter

	2016	2015
6329 Kommunale avgifter	1 293 163	1 279 330
Sum	1 293 163	1 279 330

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2016	2015
6540 Inventar	5 444	2 999
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 551	2 304
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	4 219
6552 Driftsmateriell	33 125	12 226
Sum	40 120	21 748

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2016	2015
6601 Vedlikehold bygg	0	-12 000
6602 Vedlikehold VVS	6 514	0
6603 Vedlikehold elektro	105 951	86 807
6606 Vedlikehold felles antenne/kabel TV	50 760	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser	891 761	903 061
6617 Vedlikehold brannvernustyr	5 795	76 732
6620 Vedlikehold utstyr	5 230	3 787
6641 Malerarbeider	16 251	7 235
6642 Snekkerarbeid	64 508	37 371
6643 Glassarbeid/Vindu	0	4 575
6646 Mur, betong og grunnarbeid	1 404	0
6648 Vedlikehold dører og porter	73 666	71 807
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	5 094	12 367
Sum	1 226 934	1 191 741

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

Note 9 - Revisjonshonorar

	2016	2015
6700 Revisjonshonorar	15 019	14 525
Sum	15 019	14 525

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon

Note 10 - Andre honorar

	2016	2015
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	22 750	25 750
6730 Teknisk honorar	281 348	97 577
6750 Vakthold	10 304	9 761
Sum	314 402	133 088

Note 11 - Andre kostnader

	2016	2015
7718 Fellesarrangement	45 569	4 314
7719 Møter, div. styret	18 461	16 953
7750 Festeavgift/ tomteleie	469 640	469 639
7770 Betalingskostnader	1 222	987
7773 Provisjon inkasso - Usbl's fordringer til inkasso	800	0
7790 Andre kostnader	8	7 402
7792 Øredifferanse	4	0
7795 Husleietap	79	13
Sum	535 782	499 307

Note 12 - Varige driftsmidler

	Snøfres	Feiekost til Boligeiendom traktor (inkl. tomt)	Wille 355B redskapsbærer	Balløkke 04/05	Stillas	
Anskaffelseskost pr.01.01 :	120 313	131 250	102 445 738	516 456	170 000	167 075
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	120 313	131 250	102 445 738	516 456	170 000	167 075
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	38 099	35 000	0	516 456	94 405	167 075
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført 31.12:	82 214	96 250	102 445 738	0	75 595	0
Årets avskrivninger :	8 021	13 125	0	34 430	8 399	0
Anskaffelsesår :	2012	2014	1984	2006	2006	2006
Antatt levetid i år :	15	10		10	20	5

	Søppelanlegg	Avfallsbrønner	Søppelanlegg	Søppelanlegg	Avfallsbrønner	Oppgradering uteområdet
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	0	0	0	0	0
Årets tilgang :	625 000	62 000	625 000	312 500	265 063	630 226
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	625 000	62 000	625 000	312 500	265 063	630 226
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	52 083	3 617	52 083	18 229	19 880	115 541
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført 31.12:	572 917	58 383	572 917	294 271	245 183	514 685
Årets avskrivninger :	52 083	3 617	52 083	18 229	19 880	115 541
Anskaffelsesår :	2016	2016	2016	2016	2016	2016
Antatt levetid i år :	10	10	10	10	10	5

	Lekeklass akonto nr. 1	Lekeklass akonto nr. 2	Lekeklass akonto nr. 3	Ny lekeklass - slutt faktura	Lekeklass kostnader	Loftutbygging
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	0	0	0	0	27 990 000
Årets tilgang :	312 500	375 000	625 000	872 138	114 065	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	312 500	375 000	625 000	872 138	114 065	27 990 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	31 250	25 000	20 833	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført 31.12:	281 250	350 000	604 167	872 138	114 065	27 990 000
Årets avskrivninger :	31 250	25 000	20 833	0	0	0
Anskaffelsesår :	2016	2016	2016	2016	2016	2001
Antatt levetid i år :	5	5	5	5	5	

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

EIENDOMMEN

Boligeiendom: Opprinnelig kostpris for oppføring av bygninger, byggeår 1984/86.

TOMT

Boligselskapet fester tomten av Oslo kommune. Festetid 80 år fra 17.10.84. Tomtens areal er ca 46.000 m2. Gnr 143 bnr 841.

Note 13 - Andre kortsiktige fordringer

	2016	2015
1542 Mellomregning BBL Finans	9 162	30 040
1570 Andre kortsiktige fordringer	302 040	5 007
Sum	311 202	35 047

Konto 1570 er tilgode renter 2016 fra Bbl finans kr 2040,17 og innvilget tilskudd kr. 300 000,00 fra Usbl for lekepass.

Note 14 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Husbanken	Husbanken	Husbanken	Husbanken	Husbanken	Husbanken
Formål:	Oppr. fellesgjeld	Oppr. fellesgjeld	Oppr. fellesgjeld	Oppr. fellesgjeld	Loftslån - kto 2990	Loftslån
Lånenummer:	65706	62711	65698	62703	24266 01	24266 20
Lånetype:	Serie	Serie	Serie	Serie	Serie	Serie
Opptaksår:	2009	2009	2009	2009	2009	2009
Rentesats:	1.514 %	1.514 %	1.514 %	1.514 %	1.514 %	1.514 %
Betingelser:		Fastrente 5 år fra 01.07.2009	Fastrente 5 år fra 01.07.2009	Fastrente 5 år fra 01.07.2009	Flytende rente	
Beregnet innfridd:	01.10.2016	01.10.2016	01.10.2016	01.10.2016	01.04.2029	01.04.2029
Opprinnelig lånebeløp:	13 000 000	34 000 000	2 000 000	8 000 000	4 455 000	5 365 000
Lånesaldo 01.01:	635 978	2 040 000	120 000	480 000	3 341 250	1 753 441
Avdrag i perioden:	635 978	2 040 000	120 000	480 000	247 500	207 568
Lånesaldo 31.12:	0	0	0	0	3 093 750	1 545 873
Saldo 5 år frem i tid:	0	0	0	0	1 856 250	927 524
Andelssaldo 01.01:	14 525	0	0	0	0	470 678
Innbetalt IN i perioden:	0	0	0	0	0	80 789
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	14 525	0	0	0	0	37 973
Andelssaldo 31.12:	0	0	0	0	0	513 495
Sum pantegjeld for lån:	0	0	0	0	3 093 750	2 059 368

Kreditor:	Husbanken
Formål:	Loftslån
Lånenummer:	24266 02
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2009
Rentesats:	1.514 %
Beregnet innfridd:	01.04.2029
Opprinnelig lånebeløp:	8 045 000
Lånesaldo 01.01:	4 594 932
Avdrag i perioden:	543 934
Lånesaldo 31.12:	4 050 998
Saldo 5 år frem i tid:	2 430 599
Andelssaldo 01.01:	835 442
Innbetalt IN i perioden:	211 710
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	70 028
Andelssaldo 31.12:	977 125
Sum pantegjeld for lån:	5 028 123

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 24266 01	93	33 266	3 093 738
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 24266 02	12	142 497	1 709 964
	23	101 784	2 341 032
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 24266 20	12	54 377	652 524

Langsiktig gjeld

23 38 841 893 343

Utfyllende opplysninger om boligselskapets lån:

1.Lån nr 11946569.8 til oppføring fra 1985. Fra 2000 og frem til 2006 betales 4 % avdrag, mens avdragsdelen øker til 6 % av opprinnelig lånesaldo fra 1.termin 2006. Lånet betjenes med halvårlige terminer. Lånet er nedbetalt oktober 2016.

2.Lån nr 11947200.9 til oppføring fra 1985 og har annen fordelingsnøkkel enn opprinnelig nøkkel for felleskostnadene. I 2007 er det innbetalt kr. 969 658 fra til sammen 5 leiligheter. Fra 2000 og frem til 2006 betales 4 % avdrag, mens avdragsdelen øker til 6 % av opprinnelig lånesaldo fra 1.termin 2006. Lånet betjenes med halvårlige terminer. Lånet er nedbetalt oktober 2016. Lånet har flytende rente.

3.Lån nr 11946271.1 til oppføring fra 1985. Fra 2000 og frem til 2006 betales 4 % avdrag, mens avdragsdelen øker til 6 % av opprinnelig lånesaldo fra 1. termin 2006. Lånet betjenes med halvårlige terminer. Lånet er nedbetalt oktober 2016. Selskapet har valgt å gå over til fast rente f.o.m. 01.07.2009. Renten fra denne dato er 3,6 %, med 5 års bindingstid.

4.Lån nr 11946570.6 til oppføring fra 1985. Fra 2000 og frem til 2006 betales 4% avdrag, mens avdragsdelen øker til 6% av opprinnelig lånesaldo fra 1.termin 2006. Lånet betjenes med halvårlige terminer. Lånet er nedbetalt oktober 2016. Selskapet har valgt flytende rente f.o.m. 01.01.2004.

5.Lån nr 11946270.3 til oppføring fra 1986. Det betales avdrag etter samme plan som for ovenstående lån, dog med ett års etterslep. Lånet betjenes med halvårlige terminer. Selskapet har valgt å gå over til fast rente fra 01.07.2009 med 5 års bindingstid. Renten fra denne dato er 3,6 %.

6.Lån nr 11412426.6 vedr. loftsutbygging fra 2004. Konvertert fra Sparebankkreditt i 2004. Lånet løper med 5 års avdragsfrihet, og deretter med 20 års nedbetaling. Halvårlige terminer.

Lån 24266 02 har rentesats 3,6 % - Fast rente frem til 01.07.14

IN nedbetalt fellesgjeld gjelder nedbetaling av fellesgjeld fra beboere.

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

Note 15 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2016

Bokført langsiktig gjeld	15 051 312
Innskuddskapital	41 121 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	56 172 312
Bokført verdi av pantsatt eiendom	133 172 042

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantesikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet. Bokført verdi fremgår av regnskapet. Pantet skal tjene til sikkerhet for de forpliktelser (påløpte ikke forfalt renter og omkostninger) som låntaker måtte ha eller få overfor långiver. Disse kostnadene behandles som kortsiktig gjeld.

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

Note 16 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	19 600	0	19 600
Sum innskutt egenkapital	19 600	0	19 600
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	81 231 809	4 216 147	85 447 956
Sum opptjent egenkapital	81 231 809	4 216 147	85 447 956
Sum egenkapital	81 251 409	4 216 147	85 467 556

BUDSJETT 2017

Budsjettet for 2017 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 5,632 mill. kroner. Budsjettet er satt opp før kostnadene til bytte av vinduer/balkongdører var klare.

Husleieinntekter

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

Andre driftsinntekter.

Postene er budsjettet med utgangspunkt i kjente forhold og justeringer på budsjettidspunktet.

Personalkostnader

Posten dekker lønnsutgifter til vaktmester, innleid hjelp, sommervikar, vaskehjelp m.m. Det betales 14,1 % arbeidsgiveravgift av utbetalt lønn og styrehonorar. Telefongodtgjørelse til ansatte og styremedlemmer er budsjettet i h t forventet forbruk i 2016. Under denne posten belastes og kostnader til arbeidstøy, personforsikring m m.

Styrehonorar

Honoraret er budsjettet uendret til samlet kr 250.000,-.

Avskrivninger.

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

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

Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er budsjettet ut i fra avtale.

Forretningsførerhonorar

Dekker Forretningsførerhonorar til USBL for både ordinære tjenester og for tilleggstjenester.

Andre honorarer og leiet hjelp

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

Kontingenter

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

Forsikringspremie

Det er budsjettet med en premie på kr 742.000,-.

Energikostnader

Posten dekker lagets utgifter til strøm

Kommunale avgifter

Posten dekker: vannavgift, avløpsavgift, renholds avgift og feieavgift.

Hellerudtoppen Borettslag

Andre driftskostnader, eiendom

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

Driftskostnader administrasjon

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

Reparasjon og vedlikehold

Dekker lagets utgifter til rep- og vedlikehold. Maling, bytte av utvendig panel, bytte av vinduer o.l. Det vises til årsmeldingen vedr. uteområder, søppelhus og lekeplass.

Andre driftskostnader

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

Pantegjeldsrenter

Renteutgifter på pantelån er beregnet i overensstemmelse med gjeldende vilkår.

Endring husbanklån

Avdrag er budsjettert i henhold til gjeldende lånevilkår.

Husleieregulering

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

Oslo 1. november 2016/18. april 2017.

STYRET

Hellerudtoppen Borettslag

Navneseddel til bruk ved generalforsamling, mandag 22. mai 2017.

Skriv leilighetsinnehavers navn og leilighetens nummer på denne navneseddelen og lever den ved inngangen til møtelokalet.

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER:

Navn:.....

Leil.nr.:.....

På generalforsamlingen kan andelseier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare en med stemmerett for en andel. Framleier har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på generalforsamlingen kan du i henhold til lov om borettslag § 58 siste ledd jfr. § 4 siste ledd møte ved fullmektig. Ønsker du å benytte deg av denne retten bes du vennligst bruke fullmakten nedenfor.

Klipp _____

FULLMAKT

.....gis herved fullmakt til å møte for meg på generalforsamling i

Hellerudtoppen Borettslag, mandag 22. mai 2017.

Fullmakten gjelder leilighet nr.....

Andelseiers navn:.....

(bruk blokkbokstaver)

Oslo,.....

(dato)

.....

(underskrift)

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

Hellerudtoppen Borettslag

- på toppen av OSLO



Hellerudtoppen Borettslag, Hellerudgrenda 52, 0672 OSLO
www.hellerudtoppen.no post@hellerudtoppen.no

Forretningsfører: Boligbyggelaget USBL
Kontoradresse: Arbeidersamfunnets plass 1. Postadresse: Postboks 8944, Youngstorget, 0028 OSLO
Telefon: 22 98 38 00 Telefax 22 20 33 63 E-post: usbl@usbl.no