

**Innkalling til ordinær
GENERALFORSAMLING**

Onsdag 24. juni 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 borettslaverne.

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Hellerudtoppen Borettslag

Tid: onsdag 24. juni kl. 19:00.

Sted: Godlia Velhus, Damfaret 25

SAKSLISTE.

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av to medlemmer til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opptak av navnefortegnelse
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2. Godkjenning av årsoppgjøret

- 2.1 Godkjenning av årsregnskapet

3. Årsmelding fra Styret

4. Godtgjørelse til styret og revisor

5. Andre saker

- 5.1 Tidligere søppelbod- riving
- 5.2 Fornyelse av musebånd

6. Valg

Oslo, 30. april 2020
Hellerudtoppen Borettslag

Styret

VEDLAGTE NAVNESLIPP FYLLES UT OG LEVERES VED INNGANGEN, se side 29

Hellerudtoppen Borettslag

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på borettslagets ordinære generalforsamling onsdag 24. juni 2020

Sak 1: Konstituering.

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

Sak 2: Godkjenning av årsoppgjøret

2.1 Godkjenning av årsregnskapet

Årsregnskapet og revisjonsberetning for 2019 følger vedlagt.

Årsregnskapet for 2019, som viser et underskudd på kr 8.737.791,- anbefales godkjent.

2.1 Godkjenning av årsmelding fra styret

Sak 3: Årsmelding

3.1. Årsmelding følger vedlagt og foreslås tatt til orientering.

Sak 4: Godtgjørelse til styret

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

Hellerudtoppen Borettslag

Sak 5: Andre saker

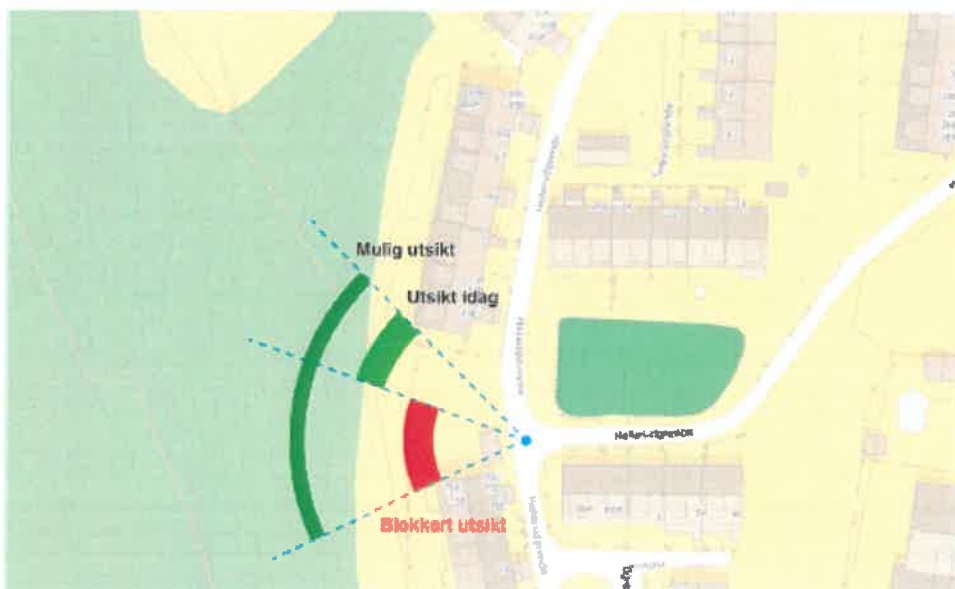
Sak 5 – 1: Tidligere søppelbod - riving

Fra Steen Utheim, Hgr 64, Lelievre , Hgr 62 og Windingstad, Hgr 60B er det fremmet følgende forslag:

Forslag til generalforsamlingen 2020

Borettslaget har innført et underjordisk avfallssystem og de gamle skurene har ikke lenger denne funksjonen. Et av skurene er revet. Mellom HGR 73 og 75 er det et fint uterom som sperres av et søppelskur som ikke lenger er i bruk til opprinnelig formål men disponeres som lager for drift. Skuret er ikke skikkelig fundamentert, har råtekader og er salrygget.

En av de vesentligste kvalitetene for beboerne i Hellerudgrenda er utsikten. Skuret er plassert i siktlinjen fra veien. Dersom skuret fjernes vil uterommet mellom husene åpnes for fri sikt fra lekeplassen, veien og seksjonene, til glede for alle.



Utrydding, rivning og sortering til container kan utføres på dugnad. Elektriker må koble ned utelyset.

Betongsålen kan vurderes å brukes til plattning for sittegruppe eller liknende, dersom det er tjenelig. Tilgangen på elektrisitet kan utnyttas til fremtidige tjenester for beboerne, uten at dette må bestemmes nå.

Forslag: Skuret mellom HGR 73 og 75 rives.

Styrets innstilling.

Etter innføring av underjordisk avfallssystem ble fire av seks søppelhus revet. De to siste valgte styret å beholde for lager av utstyr. Dette er det fortsatt behov for.

På sikt kan dette revurderes og huset kan eventuelt rives, men inntil videre ønsker styret å beholde huset.

Styrets forslag til vedtak:

Basert på ovennevnte foreslår styret at forslaget ikke tas til følge. Styret gjør senere vurdering på når dette eventuelt kan gjennomføres.

Hellerudtoppen Borettslag

Sak 5 – 2: Fornyelse av musebånd.

Fra Paul Antony Frontéri i Hellerudgrenda 20 er det fremmet følgende forslag:

Vi har i vinter oppdaget mus på krypploftet. I den anledning fikk vi Nokas Skadedyr for befaring. Fra før av hadde vi lagt ny musebørste i kledningen og de konkluderte med at musene må ha kommet fra naboene. De undersøkte musebåndet som ligger i kledningen fra før av og mente det ikke holdt. Det var store gap mellom musebåndene slik at de kunne lett klarte opp kledningen.

Jeg tok dette opp med styret med to forslag.

1. Legge inn et nytt musebånd/musebørste rundt husene i borettslaget.
2. Legge nytt rundt de resterende av husene i rekken vår egen for å teste om dette vil løse problemene.

Svaret fra styret var:

*Det vil være en tilnærmet umulig oppgave å sikre boligene 100% mot mus.
Mus trenger bittesmå hull for å komme inn og det bli svært kostbart å få dette utført.
Bl.a er de fleste bodene våre bygd utenpå yttervegg og i rommet mot veggen vil det være svært vanskelig å komme til.
At mus trenger inn i konstruksjonen på høsten er ikke uvanlig, men vil opphøre så snart vinteren kommer.
Styret mener derfor at det ikke er økonomisk forsvarlig å sette i gang tiltak på dette området.*

Jeg mener at argumentet ikke holder. Borettslaget har et ansvar for vedlikeholdt og forhindre skade. Et nytt musebånd kan hindre mus å komme inn.

Jeg ønsker derfor at generalforsamlingen og borettslaget skal vurdere og bestemme om vi skal gjøre dette for å sikre boligene mot skadedyr.

Styrets innstilling.

Egentlig ikke så mye å tilføye til vårt tidligere svar.

Vi mener at det ikke er økonomisk forsvarlig å starte et slikt arbeide for alle boligene.

Nye musebånd / tetting utføres ved behov.

Styrets forslag til vedtak:

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

Hellerudtoppen Borettslag

Sak 6: Valg

Valgkomitèens innstilling blir lagt fram på generalforsamlingen

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

Hellerudtoppen Borettslag

ÅRSMELDING 2019

Styrets har etter generalforsamling 2019 bestått av følgende representanter:

Faste medlemmer:

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

Varamedlemmer:

Rune Svendsen
Ane-Guro Sandhalla

Virksomhetens art

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl. Revisor er KPMG.

Forsikring

Hellerudtoppen Borettslag er fullverdifsikret i Protector Forsikring ASA, avtalenr 1442338. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Hellerudtoppen Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstillter myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.
Firesafe AS, tidligere Trygg og Sikker AS, gjennomfører lovpålagte kontroller når det gjelder brannutstyr.

Økonomi

Årets årsregnskap viser et underskudd på kr 8.737.791,-.

Disponible midler utgjør ved utløpet av året kr 9.056.805,-. For øvrig vises det til noter, budsjettkommentarer samt kommentarer under regnskapsbehandlingen på generalforsamlingen.

Husleierestansene er fortsatt lave og det er ikke bokført tap på husleieinntektene i 2019.

Det har i driftsåret vært avholdt 22 styremøter. Gjennom "Styrenytt" gis beboerne relevant informasjon om aktuelle saker.

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

Det anbefales at beboerne gjør seg kjent med siden.

Utvendig vedlikehold

I 2019 ble alle husene malt. Garasjene vil bli malt i år.

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

Isolasjon/trekk

Etter vedtak på GF i 2018 har vi engasjert Oslo Termografi og Byggteknikk AS for å kartlegge eventuelle årsaker og tiltak. Ca 10% av boligene er kontrollert, noe som skal gi godt grunnlag for videre arbeid.

Det er planlagt orientering om resultat på beboermøte i etterkant av årets Generalforsamling.

Ytterdører

Beboerne dekker selv kostnadene til bytte av ytterdør og 6 beboere har benyttet seg av tilbudet siste året.

Lading av EI-biler

Alle plassene i garasjene er nå klargjort for lading av el-bil. Totale kostnader ble på ca 2,5 mill. kroner. Av dette ble i underkant av 0,5 mill. kroner dekket via tilskudd fra Oslo Kommune.

Ikke utbygde loft

Ved årsskifte var 104 av 110 loft innredet og tatt i bruk.

Balkonger

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

Parkeringskontroll

Utføres av P-Service AS og fungerer etter styrets oppfatning etter hensikten.

Nettside

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

Vaktmestertjeneste

Vaktmester Jul har vært sykemeldt det meste av 2019 og er nå over på AAP. Inntil videre kjøpes det tjenester for å dekke et meste av vaktmesters tidligere oppgaver.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

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

Omsetning av leiligheter

Det ble i 2019 omsatt i alt 20 andeler/leiligheter. Styret vil benytte anledningen til å ønske nye beboere velkommen til Hellerudtoppen.

Bruksoverlating (fremleie)

Pr 31.12.2019 var en leilighet bruksoverlatt.

Juridiske andelseiere

Selskapet har pr 31.12.2019 en juridisk andelseier som eier to leiligheter. Oslo kommune hefter for disse to andelene i borettslaget.

Arbeidsmiljø

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

Fellesarrangement

I 2019 var det arrangement knyttet til tenning av julegrana. Barnehagen gjennomførte dette med økonomisk støtte fra styret.

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

Forestående oppgaver

Dekkene i garasjene våre har begynt å lekke og styret har startet arbeide med dette. Usikkert kostnadsnivå.



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til generalforsamlingen i Hellerudtoppen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Hellerudtoppen Borettslags årsregnskap som viser et underskudd på kr 8 737 791. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, 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 2019, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Offices in:

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

Statsautorisererte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bode	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike 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. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

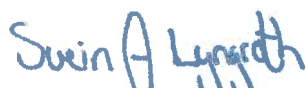
Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 12. mai 2020
KPMG AS



Svein Arthur Lyngroth
Statsautorisert revisor

Disponible midler

	Regnskap 2019	Regnskap 2018
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	7 285 350	7 387 912
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	-8 737 791	2 733 411
Tilbakeføring av avskrivning	918 758	823 365
Kjøp / salg anleggsmidler	-1 863 150	-1 144 709
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	11 458 407	-2 453 876
Endringer i andre langsiktige poster	-4 769	-60 752
B. Årets endring disponible midler	1 771 455	-102 562
C. Disponible midler	9 056 805	7 285 350
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	13 322 448	9 950 780
Kortsiktig gjeld	-4 265 642	-2 665 430
C. Disponible midler	9 056 805	7 285 350

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

Resultatregnskap 2019 Hellerudtoppen Borettslag

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	12 217 236	11 321 845	11 281 000	11 376 000
Leie forretningslokaler	1	44 976	44 976	45 000	45 000
Sum leieinntekt		12 262 212	11 366 821	11 326 000	11 421 000
Andre inntekter					
Gevinst ved salg av eiendel	2	0	160 000	0	0
Diverse inntekt	3	22 028	17 650	0	0
Sum annen inntekt		22 028	177 650	0	0
Sum inntekt		12 284 240	11 544 471	11 326 000	11 421 000
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	405 143	724 077	805 000	825 000
Styrehonorar	4	250 000	250 000	250 000	250 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	14	918 758	823 365	805 000	919 000
Driftskostnad					
Energikostnad	5	451 698	439 522	302 000	362 000
Kostnad eiendom/lokale	6	203 791	192 332	195 000	195 000
Kommunale avgifter/renovasjon	7	1 573 795	1 405 433	1 600 000	1 696 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	8	6 825	5 625	6 000	6 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	64 218	25 757	33 000	33 000
Reparasjon og vedlikehold	10	13 314 889	1 748 441	23 000	935 000
Revisjonshonorar	11	11 788	11 500	12 000	12 000
Forretningsførerhonorar		285 042	276 738	285 000	285 000
Andre honorar	12	694 445	283 931	11 000	11 000
Kontorkostnad		39 402	18 572	25 000	25 000
TV/bredbånd		1 170 999	1 114 380	1 116 000	1 116 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		52 125	53 831	54 000	54 000
Kontingent og gaver		72 604	64 537	60 000	60 000
Forsikring		820 170	787 384	807 000	914 000
Andre kostnader	13	528 110	541 775	498 000	498 000
Sum kostnad		20 863 802	8 767 201	6 887 000	8 196 000
Driftsresultat før IN		-8 579 561	2 777 270	4 439 000	3 225 000
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier	16	162 268	150 322	0	0
Driftsresultat etter IN		-8 417 293	2 927 592	4 439 000	3 225 000
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		84 384	43 464	0	50 000
Rentekostnad		404 882	237 646	184 000	498 000
Netto finansposter		320 498	194 181	184 000	448 000
Årsresultat		-8 737 791	2 733 411	4 255 000	2 777 000
Overført til/fra annen egenkapital		-8 737 791	2 733 411	0	0
SUM OVERFØRINGER		-8 737 791	2 733 411	0	0

Balanse 2019 Hellerudtoppen Borettslag

	Note	2019	2018
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	14	102 445 738	102 445 738
Påkostninger	14	1 863 150	0
Andre fellesanlegg	14	28 968 947	29 554 733
Andre driftsmidler	14	2 353 385	2 686 357
Sum anleggsmidler		135 631 221	134 686 828
Omløpsmidler			
Diverse varebeholdninger		149 800	149 800
Fordringer			
Restanse felleskostnader		38 903	34 144
Andre kortsiktige fordringer	15	505 138	79 040
Forskuddsbetalte kostnader		1 440 159	1 472 399
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		11 188 447	8 215 398
Sum omløpsmidler		13 322 448	9 950 780
SUM EIENDELER		148 953 668	144 637 608

Balanse 2019 Hellerudtoppen Borettslag

	Note	2019	2018
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		19 600	19 600
Sum innskutt egenkapital		19 600	19 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		73 651 349	82 389 140
Sum opptjent egenkapital		73 651 349	82 389 140
Sum egenkapital	19	73 670 949	82 408 740
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	16	23 409 657	11 951 250
Borettsinnskudd		41 121 000	41 121 000
IN nedbetalt fellesgjeld	16	6 486 420	6 491 188
Sum langsiktig gjeld		71 017 077	59 563 438
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		12 398	31 990
Leverandørgjeld		3 711 686	2 194 708
Skyldig off. myndigheter		38 511	44 021
Påløpne renter		38 009	34 720
Annen kortsiktig gjeld	17	465 039	359 992
Sum kortsiktig gjeld		4 265 642	2 665 430
Sum gjeld		75 282 719	62 228 868
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		148 953 668	144 637 608

Pantstillelser 18 71 017 077 59 563 438

Sted: Oslo Dato: 4/5.20



Torstein H. Samstad
Styreleder



Per Storm Halvorsen
Nestleder



Kari Helset
Styremedlem



Gro Huvestad
Styremedlem



Monika Kujath Thorp
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,

mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Leieinntekter bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

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

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

Det er avvik mellom regnskap og lånemodul når det gjelder saldo for IN nedbetalt fellesgjeld. Regnskapet viser en saldo på kroner 6 486.420, lånemodulen viser en saldo på kroner 1 616.350. Tallene i note 16 er hentet fra lånemodulen. Nedskrivning av IN-saldo skjer etter saldo i lånemodul. Forholdet påvirker ikke den økonomiske situasjonen i borettslaget.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2019	2018
3600 Innkrevde felleskostn. drift	6 184 008	6 184 008
3609 Leie parkering	981 620	267 904
3617 Leieinntekter diverse I	150 540	140 240
3618 Leietillegg strøm	103 150	46 400
3625 Leietillegg prosjekt 1	2 187 528	2 044 896
3650 Innkrevde felleskostn. renter	193 178	239 234
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	2 384 602	2 366 112
3690 Leie trimrom	32 610	33 050
3605 Leie forretningslokaler	44 976	44 976
Sum	12 262 212	11 366 821

Konto 3609 inneholder egenandel ladeanlegg med kroner 713.100.
 Konto 3617 er inntekter for utleie av grendehus samt innkrevde fellesutgifter loft.
 Konto 3625 gjelder leietillegg vedlikehold. Beløpet settes ikke av til eget fond.

Note 2 - Gevinst ved salg av eiendeler

	2019	2018
3896 Salg eiendom/leil. skattefritt	0	160 000
Sum	0	160 000

Konto 3896 gjelder innbytte av redskapsbærer. Gjelder 2018.

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2019	2018
3955 Leie henger	400	900
3957 Nøkkelsalg	250	1 000
3990 Andre driftsinntekter	13 600	15 750
3999 Andre inntekter	7 778	0
Sum	22 028	17 650

Konto 3990 er manuelle innbetalinger for leie trimrom, gebyr tilbygg og depositum.
 Konto 3999 gjelder hovedsaklig innbetaling for TV-bredbånd.

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2019	2018
5100 Fast lønn til ansatte fra lønssystemet	465 660	445 413
5102 Overtid fra lønssystemet	14 865	33 632
5120 Timelønn fra lønssystemet	2 389	0
5129 Annen lønn fra lønssystemet	27 440	15 380
5150 Påløpne feriepengar	72 696	70 349
5210 El. komm.tj. (s-fritt) - fra lønssystemet	1 344	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	71 615	110 505
5405 Arb.giv.avg.feriepengar - fra lønssystemet	10 250	9 919
5753 Tjenestepensjon OTP	33 932	30 130
5800 Refusjon sykepenger fra lønssystemet	-315 439	0
5801 Aga grl sykelønn (db) - fra lønssystemet	315 439	0
5802 Aga grl sykelønn	-315 439	0
5830 Refusjon feriepengar fra lønssystemet	0	-11 226
5840 Aga grl feripenger (db) - fra lønssystemet	0	11 226
5841 Aga grl feripenger	0	-11 226
5965 Arbeidstøy	0	3 976
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	250 000	250 000
Sum	655 143	974 077

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 1,01

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

Note 5 - Energikostnader

	2019	2018
6200 Strøm- og energikostnader	450 498	438 322
6202 Vei-, gårds- og garasjelys	1 200	1 200
Sum	451 698	439 522

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2019	2018
6360 Annet renhold	81 611	69 328
6391 Snømåking/strøing	70 666	41 074
6392 Containerleie/tømming	51 515	80 721
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	1 209
Sum	203 791	192 332

Konto 6360 inneholder hovedsaklig kostnader til vask av søppelbeholdere og vask av grendehus og styreverom.

Note 7 - Kommunale avgifter

	2019	2018
6329 Kommunale avgifter	1 573 795	1 405 433
Sum	1 573 795	1 405 433

Note 8 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2019	2018
6420 Leie av datautstyr	6 825	5 625
Sum	6 825	5 625

Lisenskostnader gjelder Bevar HMS.

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2019	2018
6500 Verktøy og redskaper	0	13 688
6525 IT utstyr	12 454	0
6540 Inventar	34 773	2 056
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	4 186	839
6552 Driftsmateriell	9 665	9 175
6581 Programvare	3 140	0
Sum	64 218	25 757

Note 10 - Reparasjoner og vedlikehold

	2019	2018
6602 Vedlikehold VVS	7 926	16 172
6603 Vedlikehold elektro	19 939	95 983
6605 Vedlikehold fellesanlegg	30 250	0
6610 Andre vaktmestertjenester	226 583	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	224 379	261 859
6617 Vedlikehold brannvernustyr	0	2 500
6620 Vedlikehold utstyr	20 100	47 415
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	1 959	0
6630 Egenandel forsikring	12 000	10 000
6641 Malerarbeider	10 480 375	9 788
6642 Snekkerarbeid	308 544	626 824
6643 Glassarbeid/Vindu	9 316	311 966
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	14 554	40 339
6646 Mur, betong og grunnarbeid	917 709	218 213
6648 Vedlikehold dører og porter	38 379	103 768
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	1 000 000	0
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	2 876	3 614
Sum	13 314 889	1 748 441

Konto 6605 gjelder ny dør garasje nord.

Konto 6641 gjelder overflatebehandling av fasader med tilhørende arbeider.

Konto 6690 gjelder kostnader til Elbil-anlegg (ladebokser). Kostnader til infrastruktur er ført som eiendel i balansen fratrukket tilsagn tilskudd.

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

Note 11 - Revisjonshonorar

	2019	2018
6700 Revisjonshonorar	11 788	11 500
Sum	11 788	11 500

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 12 - Andre honorar

	2019	2018
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	46 119	49 992
6730 Teknisk honorar	637 611	222 720
6750 Vakthold	10 715	11 219
Sum	694 445	283 931

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

Konto 6730 gjelder honorar prosjektledelse malerarbeider, termografering og rådgivning El-bil.

Note 13 - Andre kostnader

	2019	2018
7718 Fellesarrangement	37 015	38 691
7719 Møter, div. styret	16 372	15 524
7720 Generalforsamling/Årsmøte	273	0
7750 Festeavgift/ tomteleie	469 640	469 640
7770 Betalingskostnader	1 278	1 271
7771 Andre gebyrer	0	-450
7773 Omkostninger innkreving	2 148	1 844
7790 Andre kostnader	1 009	15 254
7792 Øredifferanse	1	1
7795 Husleietap	374	0
Sum	528 110	541 775

Konto 7790 gjelder tinglysingsgebyr nytt lån og kostnader inkasso.

Note 14 - Varige driftsmidler

	Snøfres	Feiekost til Boligeiendomm traktor (inkl. tomt)	Balløkke 04/05	Stillas	Søppelanlegg	
Anskaffelseskost pr.01.01 :	120 313	131 250	102 445 738	170 000	167 075	625 000
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	170 000	167 075	625 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	62 161	74 375	0	119 603	167 075	239 583
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	58 152	56 875	102 445 738	50 397	0	385 417
Årets avskrivninger :	8 021	13 125	0	8 399	0	62 500
Anskaffelsesår :	2012	2014	1984	2006	2006	2016
Antatt levetid i år :	15	10		20	5	10

	Avfallsbrønner	Søppelanlegg	Søppelanlegg	Avfallsbrønner	Oppgradering uteområdet	Lekeplass akonto nr. 1
Anskaffelseskost pr.01.01 :	62 000	625 000	312 500	265 063	630 226	312 500
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	62 000	625 000	312 500	265 063	630 226	312 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	22 216	239 583	111 979	99 398	493 677	218 750
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	39 784	385 417	200 521	165 664	136 549	93 750
Årets avskrivninger :	6 200	62 500	31 250	26 506	126 045	62 500
Anskaffelsesår :	2016	2016	2016	2016	2016	2016
Antatt levetid i år :	10	10	10	10	5	5

	Lekeplass akonto nr. 2	Lekeplass akonto nr. 3	Ny lekeplass - slutfaktura	Lekeplass kostnader	Loftutbygging	Wille redskapsbærer
Anskaffelseskost pr.01.01 :	375 000	625 000	872 138	114 065	27 990 000	1 144 709
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	375 000	625 000	872 138	114 065	27 990 000	1 144 709
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	250 000	395 833	523 282	68 439	0	133 549
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	125 000	229 167	348 855	45 626	27 990 000	1 011 160
Årets avskrivninger :	75 000	125 000	174 427	22 813	0	114 471
Anskaffelsesår :	2016	2016	2016	2016	2001	2018
Antatt levetid i år :	5	5	5	5		10

	Infrastruktur EI-bilanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0
Årets tilgang :	1 863 150
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 863 150
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 863 150
Anskaffelsesår :	2019
Antatt levetid i år :	

Note 14 - Varige driftsmidler

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

EIENDOMMEN

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

TOMT

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

Note 15 - Andre kortsiktige fordringer

	2019	2018
1542 Mellomregning BBL Finans	6 941	50 488
1570 Andre kortsiktige fordringer	498 197	28 552
Sum	505 138	79 040

Konto 1570 gjelder tilgode tilsagn infrastruktur EI-bilanlegg med kroner 496.100 samt tilgode renter fra BBL Finans AS.

Note 16 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank	Handelsbanken Eiendomskreditt	Handelsbanken	Handelsbanken
Lånenummer:	24266 02	24266 20	24266 01	83987172846	83987183899	83987187657
Lånetype:	Serie	Serie	Serie	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2009	2009	2009	2017	2019	2019
Rentesats:	1.613 %	1.613 %	1.613 %	2.85 %	2.85 %	2.75 %
Beregnet innfridd:	01.04.2029	01.04.2029	01.04.2029	01.10.2021	01.11.2019	30.12.2029
Opprinnelig lånebeløp:	8 045 000	5 365 000	4 455 000	7 000 000	12 000 000	14 000 000
Lånesaldo 01.01:	3 112 142	1 220 228	2 598 750	5 020 130	0	0
Avdrag i perioden:	404 694	157 540	247 500	1 731 859	12 000 000	0
Opptak i perioden:	0	0	0	0	12 000 000	14 000 000
Lånesaldo 31.12:	2 707 448	1 062 688	2 351 250	3 288 271	0	14 000 000
Saldo 5 år frem i tid:	1 282 475	503 379	1 113 750	0	0	7 478 854
Andelssaldo 01.01:	1 111 479	509 638	0	0	0	0
Innbetalt IN i perioden:	113 998	43 502	0	0	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	111 556	50 713	0	0	0	0
Andelssaldo 31.12:	1 113 922	502 428	0	0	0	0
Sum pantegjeld for lån:	3 821 370	1 565 116	2 351 250	3 288 271	0	14 000 000

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 24266 01	93	25 282	2 351 226
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 24266 02	10 21	108 298 77 356	1 082 980 1 624 476
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 24266 20	10 22	41 327 29 519	413 270 649 418
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987172846	70 4 82 40	19 340 17 762 16 441 12 881	1 353 800 71 048 1 348 162 515 240
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987187657	70 4 82 40	82 342 75 623 69 998 54 843	5 763 940 302 492 5 739 836 2 193 720
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 83987187657 har første avdrag 30.03.2020 med kr 305 792	70	82 342	600
	4	75 623	551
	82	69 998	510
	40	54 843	399

Langsiktig gjeld

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

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

Det er avvik mellom regnskap og lånemodul når det gjelder saldo for IN nedbetalt fellesgjeld. Regnskapet viser en saldo på kroner 6 486.420, lånemodulen viser en saldo på kroner 1 616.350. Tallene i note 16 er hentet fra lånemodulen. Nedskrivning av IN-saldo skjer etter saldo i lånemodul. Forholdet påvirker ikke den økonomiske situasjonen i borettslaget.

Note 17 - Annen kortsiktig gjeld

	2019	2018
2912 Depositum	0	600
2937 Påløpte energikostnader	48 240	40 230
2941 Skyldige feriepenger fra lønssystemet	72 696	70 169
2990 Annen kortsiktig gjeld	344 103	248 993
Sum	465 039	359 992

Konto 2990 gjelder avsetning tidligere prosjekt loftsutbygging og refusjon fra NAV.

Note 18 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2019
Bokført langsiktig gjeld	29 896 077
Innskuddskapital	41 121 000
Boligselskapets pantsikrede gjeld	71 017 077
Bokført verdi av pantsatt eiendom	133 277 835

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

Note 19 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	19 600	0	19 600
Sum innskutt egenkapital	19 600	0	19 600
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	82 389 140	-8 737 791	73 651 349
Sum opptjent egenkapital	82 389 140	-8 737 791	73 651 349
Sum egenkapital	82 408 740	-8 737 791	73 670 949

BUDSJETT 2020

Budsjettet for 2020 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 2,777 mill. kroner.

Husleieinntekter

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

Andre driftsinntekter.

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

Personalkostnader

Posten dekker lønnsutgifter til vaktmester, innleid hjelp, sommervikar, vaskehjelp m.m. Det betales 14,1 % arbeidsgiveravgift av utbetalt lønn og styrehonorar. Telefongodtgjørelse til ansatte og styremedlemmer er budsjettet i h t forventet forbruk i 2019. Under denne posten belastes og kostnader til arbeidstøy, personforsikring m m.

Styrehonorar

Honoraret er budsjettet uendret til samlet kr 250.000,-.

Avskrivninger.

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

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

Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er budsjettet ut i fra avtale.

Forretningsførerhonorar

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

Andre honorarer og leiet hjelp

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

Kontingenter

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

Forsikringspremie

Det er budsjettet med en premie på kr 914.000,-.

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. Det er budsjettert med div asfaltering, brannvern og maling av garasjene.

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 2019/30. april 2020.

STYRET

Hellerudtoppen Borettslag

Navneseddel til bruk ved generalforsamling, 24. juni 2020.

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, 24. juni 2020

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