

Hellerudtoppen Borettslag

Til borettslaverne.

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Hellerudtoppen Borettslag

Tid: Tirsdag 24. mai 2022 kl 19:00

Sted: Grendehuset

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 Forslag om å kartlegge alternativer for energisparingstiltak i borettslaget
- 5.2 Varmepumper

6. Valg

Oslo, 2. mai 2022
Hellerudtoppen Borettslag

Styret

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på borettslagets ordinære generalforsamling tirsdag 24. mai 2022

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 2021 følger vedlagt.

Årsregnskapet for 2021, som viser et underskudd på kr 3.574.616,- anbefales godkjent.

Sak 3: Årsmelding

3.1. Årsmelding følger vedlagt og foreslås tatt til orientering.

Sak 4: Godtgjørelse til styret

Forslag som gjelder godtgjørelse til styret for det forløpne år fremkommer i budsjett for 2022.

Hellerudtoppen Borettslag

ÅRSMELDING 2021

Styrets har etter generalforsamling 2021 bestått av følgende representanter:

Faste medlemmer:

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

Varamedlemmer:

Viggo Normann
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 fullverdiforsikret 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 tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet. Firesafe AS gjennomfører lovpålagte kontroller når det gjelder brannutstyr. En røykvarslere i hver leilighet er seriekoblet med resten av leilighetene i husrekka. Alt dette utstyret er borettslaget eiendom og må ikke fjernes fra leiligheten.

Økonomi

Årets årsregnskap viser et underskudd på kr 3.574.616,-.

Disponible midler utgjør ved utløpet av året kr 12.409.589,-. 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 2021.

Det har i driftsåret vært avholdt 21 styremøter.

Gjennom året er det tradisjonelle "Styrenytt" erstattet med at informasjon blir lagt ut i egen gruppe på Facebook. De som ikke er med i gruppen får tilsvarende informasjon på mail. I tillegg oppdateres lagets nettside www.hellerudtoppen.no med relevant informasjon. Det anbefales at beboerne gjør seg kjent med siden.

Utvendig vedlikehold

Uteboder med lekkasje har fått nye tak.

Utelysene ble oppgradert i 2020 til LED-lys. Noe av kostnadene er belastet regnskapet for 2021.

Det er utført betydelige utbedring av fellesgarasje i form av reparasjon av betong og armering. Dette ser hittil ut til å ha vært vellykket da fukt og lekkasjer er nesten eliminert. Garasje nord øvre plan fikk nytt tett dekke i den forbindelse.

Nye lekeapparater på tun 1, 2 og 7.

En større mengde vinduer på loftene er byttet i 2021.

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

Ytterdører

Beboerne dekker selv kostnadene til bytte av ytterdør. Bestilles via styret eller direkte via Sentrum Bygg..

Lading av El-biler

Alle plassene i garasjene er klargjort for lading av el-bil.

Av 107 monterte ladebokser er 91 i dag i bruk.

Ikke utbygde loft

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

Hellerudtoppen Borettslag - Årsmelding 2021 fortsetter:

Balkonger

Pr i dag har 93 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

Styret kjøper nå tjenester for å dekke 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 2021 omsatt i alt 11 andeler/leiligheter. Styret vil benytte anledningen til å ønske nye beboere velkommen til Hellerudtoppen.

Bruksoverlating (fremleie)

Pr 31.12.2021 var en leilighet bruksoverlatt.

Juridiske andelseiere

Selskapet har pr 31.12.2021 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 ansettelsesforhold som er i strid med bestemmelsene i arbeidsmiljøloven. Det har ikke vært registrert noen personskade i året som har gått.

Fellesarrangement

Grendefest og julegrantenning ble igjen gjennomført i 2021.

Forestående oppgaver

I disse dager bygges nytt fibernett i laget. Gjesteparkeringen ved Grenhuset og området inne på tun 4 er planlagt oppgradert i sommer.

Multimur.

I Styrenytt i januar 2021 ble det orientert om forholdene rundt grunnmur/Multimur.

Mycoteam AS har foretatt stikkprøvekontroller i noen leiligheter. Resultatene varierer.

De foreslår i utgangspunktet to typer tiltak:

Utvendig etterisolering og kontroll av drenering:

Dette er tiltak som er veldig kostbare og vanskelig å få utført. Hele husrekker må tas samtidig og dette inkluderer riving av boder, svalganger, terrasser, gjerder og inngangspartier.

Innvendig:

Ny innervegg er mindre kostnadsdrivende og gjennomførbart. Anbefales gjort når rommene mot ytterveggen likevel skal renoveres. Borettslaget vil dekke denne kostnaden.

Som dere skjønner er ikke dette noen enkel sak og vil trolig måtte løses over tid.

Det som likevel er viktig at det ved salg av slike leiligheter opplyses om disse forholdene både til megler og kjøper.

Hellerudtoppen Borettslag

Sak 5.1: Forslag om å kartlegge alternativer for energisparingstiltak i borettslaget

Fra Johan Hermstad Reinertsen i Hgr 60 B er det fremmet følgende forslag:

Bakgrunn:

Bygningsmassen i borettslaget kan gjøres mer energibesparende enn i dag, men slike grep er ofte krevende å gjennomføre for den enkelte andelseier. Som vi blir fortalt i debattene om vinterens strømpriskrise, beveger Norge seg fra et produksjonsoverskudd av strøm til et framtidig underskudd om det ikke blir gjort grep for å redusere forbruket eller øke produksjonen. Dette kan føre med seg flere ekstreme prissvingninger som i vinter, og vinterens strømpriskrise blir kanskje ikke så enestående som vi trodde. Det vil kunne koste andelseiere dyrt å varme seg i vintermånedene.

Stortinget har tilført Enova ekstraordinære midler til energisparing og lokal strømprøduksjon (solceller eller varmepumper) i statsbudsjettet for 2022, men midlene er relativt små. Det er stort politisk trøkk på feltet, og for tida konkurrerer partiene på Stortinget om å fremme politiske grep for å legge til rette for energisparing i bygg. Det er med andre ord meget sannsynlig at det over statsbudsjettet i 2023 blir opprettet nye og enda bedre støtteordninger for husholdninger og borettslag som vil etterisolere, installere varmepumper, balansert ventilasjon, smarte varmtvannsberedere, smart strømstyring eller solcelleanlegg. I politiske kretser blir det særlig diskutert om en burde øke støtten til lønnsomme investeringer som folk har en tendens til å la være å gjøre fordi det er dyrt å gjøre selve investeringen (denne typen tiltak får ikke støtte fra Enova i dag), og om en burde lage flere støtteordninger for borettslag (de fleste støtteordningene har vært rettet mot enkelthusholdninger). Den neste tiden kan med andre ord bli en meget gunstig tid for å skaffe ekstern delfinansiering av energisparingstiltak.

I år har Enova kommet med en ny støtteordning til borettslag som vil kartlegge potensialet for energisparing og lokal energiproduksjon. Gjennom ordningen kan et borettslag som vårt få opptil 300 000 kr i støtte (begrenset oppad til 50 % av faktiske utgifter) for selve kartleggingen. Hvis vi faktisk gjennomfører energibesparende tiltak i etterkant kan borettslaget få opptil 450 000 kr i støtte (begrenset oppad til 75 % av de faktiske utgiftene til kartleggingen). Les mer på

<https://www.enova.no/bedrift/bygg-og-eiendom/kartleggingsstotte-til-borettslag-og-boligsameier/>

Det ble på Generalforsamlingen i 2017 vedtatt å gjennomføre en kartlegging av etterisolering av boligmassen etter Enova-standard, og hvilke besparelser husstandene kunne fått av dette. Styret la på GF 2018 fram OBOS Prosjekt sitt resultat av kartleggingen, som konkluderte med at tiltaket for datidens strømpriser ikke ville vært lønnsomt med mindre det var andre behov for fasaderehabilitering. Analysen antydte at det fantes andre energibesparende tiltak som ville gi bedre avkastning per investerte krone. En ny kartlegging nå vil ikke handle om å utrede ett spesifikt tiltak, som sist, men å utforme en liste og oversikt over de gunstigste og beste grepene vi kan gjøre for energisparing. I tillegg la OBOS Prosjekt neppe til grunn energipriser som lar seg sammenligne med vinterens.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen ber styret gjennomføre en kartlegging av mulighetene for energisparingstiltak etter Enovas retningslinjer og komme tilbake til andelseierne med forslag til eventuelle tiltak. Styret bes fremme resultatene av kartleggingsrapporten med eventuelle forslag til energisparingstiltak som en sak på neste generalforsamling eller komme tilbake til saken på annen egnet måte. Det bør være mulig å se på tiltak som hele borettslaget finansierer og gjennomfører sammen, og på tiltak som den enkelte andelseier kan gjøre på egen hånd dersom dette skulle være mer hensiktsmessig.

Styrets innstilling:

Vi kan selvfølgelig gjennomføre en slik kartlegging hvis Generalforsamlingen ønsker det.

Tidligere utredninger, OBOS i 2018 og Oslo Termografi i 2020, konkluderer med at etterisolering ikke er økonomisk forsvarlig. Ja, strømprisen har endret seg, men det har også kostnadene for å få arbeidene gjort.

Bytte av vinduer i 2017 hadde svært god effekt.

På Generalforsamling i 2008 ble det vedtatt retningslinjer for montering av varmepumpe. Denne ordningen fungerer etter styret syn godt og den enkelte søker styre om godkjenning og står selv for kostnadene.

Varmtvannsberedere er den enkeltes vedlikeholdsansvar og da også eventuelt bytte til smarte bereder.

Øvrige tiltak må utredes nærmere.

Styrets forslag til vedtak:

Såfremt Generalforsamlingen ønsker det gjennomføres kartlegging som beskrevet i forslaget fra Reinertsen.

Hellerudtoppen Borettslag

5.2. Varmepumper

Fra Rannveig Hiis-Hauge, Hellerudgrenda 1, er det fremmet følgende forslag;

Bakgrunn

Vi har i vinter opplevd uvanlig høye strømpriser, og prognoser indikerer at selv om priser vil svinge, vil strømpriser lenge komme til å ligge på et mye høyere nivå enn vi har opplevd tidligere i Norge.

Enova gir i dag støtte til borettslag for kartlegging av tiltak som energieffektivisering og varmpumper. Regjeringen vurderer å innføre ytterligere støttende tiltak. Det forventes for disse to vedtakene at styret søker om aktuell støtte.

Forslag til vedtak:

Det utformes retningslinjer for installering av varmpumper, som plassering, estetisk utforming, lyd o.l. Det innhentes pristilbud fra leverandør(er) og legges til rette for at beboere selv kan kjøpe og få installert varmpumpe.

Styrets innstilling:

Som i forrige sak; På Generalforsamling i 2008 ble det vedtatt retningslinjer for montering av varmpumpe. Denne ordningen fungerer etter styret syn godt og den enkelte søker styre om godkjenning og står selv for kostnadene.

Støtteordning fra ENOVA kan trolig den enkelte søke selv.

Styrets forslag til vedtak:

Dagens ordning, med godkjenning fra styret, opprettholdes.

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.



Til generalforsamlingen i Hellerudtoppen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Hellerudtoppen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

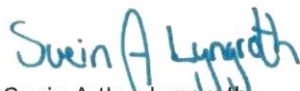
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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 ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer 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 regnskapestimatene 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 modifiserer vår konklusjon. 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 gir uttrykk for 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.

Oslo, 29. april 2022
KPMG AS



Svein Arthuk Lyngroth
Statsautorisert revisor

Årsregnskap 2021 Hellerudtoppen Borettslag

Disponible midler

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	6 604 010	9 056 805
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	-3 574 616	482 616
Tilbakeføring av avskrivning	726 134	918 758
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	8 848 097	-3 887 114
Endringer i andre langsiktige poster	-194 036	32 945
B. Årets endring disponible midler	5 805 579	-2 452 795
C. Disponible midler	12 409 589	6 604 010
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	13 341 841	8 533 297
Kortsiktig gjeld	-932 252	-1 929 287
C. Disponible midler	12 409 589	6 604 010

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

Resultatregnskap 2021 Hellerudtoppen Borettslag

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	11 640 706	11 651 751	11 521 000	11 854 000
Leie forretningslokaler	1	48 036	44 976	48 000	48 000
Sum leieinntekt		11 688 742	11 696 727	11 569 000	11 902 000
Andre inntekter					
Tilskudd		0	263 750	0	0
Diverse inntekt	2	121 862	32 894	43 000	217 000
Sum annen inntekt		121 862	296 644	43 000	217 000
Sum inntekt		11 810 604	11 993 371	11 612 000	12 119 000
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	97 945	13 961	88 000	129 000
Styrehonorar	3	275 000	250 000	275 000	275 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	726 134	918 758	726 000	777 000
Driftskostnad					
Energikostnad	5	538 563	322 341	302 000	501 200
Kostnad eiendom/lokale	6	278 254	137 481	170 000	250 000
Kommunale avgifter/renovasjon	7	1 720 831	1 697 750	1 752 000	1 800 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	8	19 625	6 253	6 000	6 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	34 102	17 192	54 000	45 000
Reparasjon og vedlikehold	10	7 673 290	4 551 010	3 777 001	3 800 000
Revisjonshonorar		12 143	11 859	12 000	12 000
Forretningsførerhonorar		300 635	293 590	302 000	311 000
Andre honorar	11	665 459	272 810	359 000	101 000
Kontorkostnad		25 445	21 060	34 000	33 000
TV/bredbånd		1 312 101	1 235 835	1 260 000	1 350 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		13 301	42 684	51 000	36 000
Kontingent og gaver		64 653	64 997	62 000	63 000
Forsikring		975 833	913 310	977 000	1 037 000
Andre kostnader	12	510 985	494 128	523 000	525 000
Sum kostnad		15 244 299	11 265 017	10 730 001	11 051 200
Driftsresultat før IN		-3 433 695	728 354	881 999	1 067 800
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		194 036	174 214	0	0
Driftsresultat etter IN		-3 239 660	902 568	881 999	1 067 800
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		10 168	14 349	20 000	20 000
Rentekostnad		345 125	434 301	285 000	397 500
Netto finansposter		334 957	419 952	265 000	377 500
Årsresultat		-3 574 616	482 616	616 999	690 300
Overført til/fra annen egenkapital		-3 574 616	482 616	0	0
SUM OVERFØRINGER		-3 574 616	482 616	0	0

Balanse 2021 Hellerudtoppen Borettslag

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	102 445 738	102 445 738
Påkostninger	4	1 863 150	1 863 150
Andre fellesanlegg	4	27 990 000	28 383 162
Andre driftsmidler	4	1 687 441	2 020 413
Sum anleggsmidler		133 986 329	134 712 463
Omløpsmidler			
Diverse varebeholdninger		0	141 950
Fordringer			
Restanse felleskostnader		19 118	56 083
Kundefordringer		2 691	0
Fordringer skader		0	4 463
Andre kortsiktige fordringer	13	5 618	286 756
Forskuddsbetalte kostnader		1 431 357	1 522 581
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		2 818	0
Innestående bank		11 880 239	6 521 464
Sum omløpsmidler		13 341 841	8 533 297
SUM EIENDELER		147 328 170	143 245 760

Balanse 2021 Hellerudtoppen Borettslag

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		19 600	19 600
Sum innskutt egenkapital		19 600	19 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		70 559 349	74 133 965
Sum opptjent egenkapital		70 559 349	74 133 965
Sum egenkapital	14	70 578 949	74 153 565
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	15	28 370 640	19 522 543
Borettsinnskudd		41 121 000	41 121 000
IN nedbetalt fellesgjeld	15	6 325 329	6 519 364
Sum langsiktig gjeld		75 816 969	67 162 908
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	29 424
Leverandørgjeld		597 026	1 601 719
Skyldig off. myndigheter		16 094	5 985
Påløpne renter		10 986	14 722
Annen kortsiktig gjeld	16	308 145	277 437
Sum kortsiktig gjeld		932 252	1 929 287
Sum gjeld		76 749 221	69 092 195
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		147 328 170	143 245 760
Pantstillelser	17	75 816 969	67 162 908

Sted: _____

Dato: _____

Torstein H. Samstad
Styreleder

Per Storm Halvorsen
Nestleder

Marius Pettersen
Styremedlem

Monika Thorp
Styremedlem

Gro Huvestad
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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Det er avvik mellom regnskap og lånemodul når det gjelder saldo for IN nedbetalt fellesgjeld. Regnskapet viser en saldo på kroner 6.325.329, lånemodulen viser en saldo på kroner 1.455.279. Tallene i note for langsiktig gjeld er hentet fra lånemodulen. Nedskrivning av IN-saldo skjer etter saldo i lånemodul. Forholdet påvirker ikke den økonomiske situasjonen.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
3600 Innkrevde felleskostn. drift	6 184 008	6 184 008
3609 Leie parkering	613 523	493 165
3617 Fellesutgifter loft	111 870	98 155
3618 Leietillegg strøm	338 062	193 780
3625 Leietillegg prosjekt 1	791 112	912 454
3650 Innkrevde felleskostn. renter	269 759	355 618
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	3 299 531	3 381 290
3690 Leie trimrom	32 840	33 280
3605 Leie forretningslokaler	48 036	44 976
Sum	11 688 742	11 696 727

Konto 3609 gjelder inntekter ladeboks og garasjeplasser.
 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 - Andre driftsinntekter

	2021	2020
3955 Leie henger	0	1 000
3957 Nøkkelsalg	250	0
3990 Andre driftsinntekter	90 700	2 500
3999 Andre inntekter	30 912	29 394
Sum	121 862	32 894

Konto 3990 gjelder refusjon fra Telenor.
 Konto 3999 gjelder innbetaling for TV-bredbånd.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2021	2020
5100 Fast lønn til ansatte fra lønssystemet	0	92 249
5102 Overtid fra lønssystemet	3 200	0
5120 Timelønn fra lønssystemet	26 000	0
5129 Annen lønn fra lønssystemet	12 720	18 930
5150 Påløpne feriepengar	5 610	15 684
5210 El. komm.tj. (s-fritt) - fra lønssystemet	3 179	0
5212 EK tjenester pliktig fra lønn	1 213	0
5280 Andre fordeler fra lønn	6 358	732
5290 MOTPOST ANDRE FORDELER	-4 392	-732
5360 Honorarer fra lønssystemet	0	16 000
5400 Arbeidsgiveravgift	44 782	21 935
5405 Arb.giv.avg.feriepengar - fra lønssystemet	791	2 211
5753 Tjenestepensjon OTP	4 507	21 568
5800 Refusjon sykepenger fra lønssystemet	0	-162 671
5801 Aga grl sykkelønn (db) - fra lønssystemet	-8 213	205 563
5802 Aga grl sykkelønn	8 213	-205 563
5830 Refusjon feriepengar fra lønssystemet	-8 213	-11 946
5840 Aga grl feripenger (db) - fra lønssystemet	0	11 946
5841 Aga grl feripenger	0	-11 946
5965 Arbeidstøy	2 190	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	275 000	250 000
Sum	372 945	263 961

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,08

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

Note 4 - 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:	78 203	100 625	0	136 402	167 075	364 583
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	42 110	30 625	102 445 738	33 598	0	260 417
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:	34 616	364 583	174 479	152 411	630 226	312 500
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	27 384	260 417	138 021	112 652	0	0
Årets avskrivninger :	6 200	62 500	31 250	26 506	10 504	31 250
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:	375 000	625 000	872 138	114 065	0	362 491
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	0	27 990 000	782 218
Årets avskrivninger :	50 000	104 167	174 428	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 :	1 863 150
Årets tilgang :	0
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

Note 4 - Varige driftsmidler

Antatt levetid i år :

Borettslaget består av 196 boligandeler og 4 næringsandeler. Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom Protector Forsikring AS. Polisenummer 1442338.

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 5 - Energikostnader

	2021	2020
6200 Strøm- og energikostnader	537 363	321 141
6202 Vei-, gårds- og garasjelys	1 200	1 200
Sum	538 563	322 341

På grunn av unormalt høye strømpriser på slutten av 2021 har strømkostnad økt betydelig. Boligselskapet har fått refundert noe av sine strømkostnader direkte på desemberfaktura. Kompensasjonsordningen vil gjelde fra desember 2021 til og med mars 2022.

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2021	2020
6360 Annet renhold	69 498	63 213
6391 Snømåking/strøing/feiing	191 507	68 109
6392 Containerleie/tømming	13 032	6 159
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	4 218	0
Sum	278 254	137 481

Konto 6360 renhold av søppelcontainere og avfallsbrønner utgjør kr 66.961.

Note 7 - Kommunale avgifter

	2021	2020
6329 Kommunale avgifter	1 720 831	1 697 750
Sum	1 720 831	1 697 750

Note 8 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2021	2020
6420 Leie av datautstyr	5 625	6 253
6490 Andre leiekostnader	14 000	0
Sum	19 625	6 253

Konto 6420 lisens Bevar HMS.
Konto 6490 leie av etatningsleilighet.

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2021	2020
6500 Verktøy og redskaper	349	0
6540 Inventar	11 384	1 919
6541 Kontormaskiner	2 820	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	11 551	255
6552 Driftsmateriell	7 998	15 017
Sum	34 102	17 192

Konto 6540 innkjøp komfyr grendehus kr 8.842, vimpler kr 2.542.

Note 10 - Reparasjoner og vedlikehold

	2021	2020
6601 Vedlikehold bygg	24 037	958 016
6602 Vedlikehold VVS	36 318	8 125
6603 Vedlikehold elektro	1 018 945	535 168
6605 Vedlikehold fellesanlegg	3 094 968	161 667
6610 Andre vaktmestertjenester	107 378	214 681
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	861 155	374 527
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	3 869	406 454
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	10 784	0
6630 Egenandel forsikring	6 500	24 000
6641 Malerarbeider	93 331	199 721
6642 Snekkerarbeid	429 552	785 010
6643 Glassarbeid/Vindu	1 845 501	15 688
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	68 543	0
6646 Mur, betong og grunnarbeid	14 250	85 450
6648 Vedlikehold dører og porter	58 158	782 503
Sum	7 673 290	4 551 010

Konto 6603 gjelder utelys, diverse nye armaturer etc.

Konto 6605 gjelder hovedsaklig utbedring av garasjer.

Konto 6613 kostnader til nye lekeapparater kr 334.244.

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

Note 11 - Andre honorar

	2021	2020
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	44 969	45 094
6720 Juridisk honorar	12 342	0
6730 Teknisk honorar	600 273	218 658
6750 Vakthold	7 875	9 059
Sum	665 459	272 810

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

Konto 6720 bistand vedrørende sprengningsulykke, fuktskader.

Konto 6730 gjelder honorar for ulike tekniske tjenester - oppfølging garasjeprosjekt, befaring vinduer, forhåndskonferanse bygg.

Note 12 - Andre kostnader

	2021	2020
7718 Fellesarrangement	22 398	5 550
7719 Møter, div. styret	13 370	13 379
7720 Generalforsamling/Årsmøte	683	1 261
7750 Festeavgift/ tomteleie	469 640	469 640
7770 Betalingskostnader	1 423	1 732
7773 Omkostninger innkreving	3 939	2 097
7790 Andre kostnader	539	22
7795 Husleietap	-1 006	447
Sum	510 985	494 128

Note 13 - Andre kortsiktige fordringer

	2021	2020
1542 Mellomregning finansieringsforetak	4 086	4 515
1570 Andre kortsiktige fordringer	1 532	282 241
Sum	5 618	286 756

Konto 1570 renter fra Klare Finans AS. Utbetales i 2022.

Note 14 - 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	74 133 965	-3 574 616	70 559 349
Sum opptjent egenkapital	74 133 965	-3 574 616	70 559 349
Sum egenkapital	74 153 565	-3 574 616	70 578 949

Note 15 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Den Norske Stats Husbank		Den Norske Stats Husbank		Den Norske Handelsbanken Eiendomskreditt		Handelsbanken Eiendomskreditt		
	Stats	Husbank	Stats	Husbank	Stats	Husbank	Handelsbanken	Handelsbanken	
Lånenummer:	24266	02	24266	20	24266	01	83987172846	83987187657	83987203318
Lånetype:	Serie		Serie		Serie		Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2009		2009		2009		2017	2019	2021
Rentesats:	0.719 %		0.719 %		0.719 %		1.74 %	1.74 %	1.80 %
Betingelser:			Flytende rente halvår		Flytende rente halvår				
Beregnet innfridd:	01.04.2029		01.04.2029		01.04.2029		20.08.2021	20.08.2021	30.12.2029
Opprinnelig lånebeløp:	8 045 000		5 365 000		4 455 000		7 000 000	14 000 000	12 081 333
Lånesaldo 01.01:	2 256 341		913 849		2 103 750		1 512 080	12 736 523	0
Avdrag i perioden:	265 453		107 512		247 500		1 512 080	12 736 523	668 362
Opptak i perioden:	0		0		0		0	0	12 081 333
Lånesaldo 31.12:	1 990 888		806 337		1 856 250		0	0	11 412 971
Saldo 5 år frem i tid:	663 629		268 779		618 750		0	0	4 500 023
Andelssaldo 01.01:	1 162 777		486 517		0		0	0	0
Innbetalt IN i perioden:	0		0		0		0	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	136 798		57 238		0		0	0	0
Andelssaldo 31.12:	1 025 979		429 279		0		0	0	0
Sum pantegjeld for lån:	3 016 867		1 235 616		1 856 250		0	0	11 412 971

Kreditor:	Handelsbanken Eiendomskreditt
Lånenummer:	83987203296
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	1.80 %
Beregnet innfridd:	30.12.2031
Opprinnelig lånebeløp:	12 304 194
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	0
Opptak i perioden:	12 304 194
Lånesaldo 31.12:	12 304 194
Saldo 5 år frem i tid:	6 466 313
Andelssaldo 01.01:	0
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	0
Sum pantegjeld for lån:	12 304 194

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 24266 01	93	19 960	1 856 280
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 24266 02	9	85 498	769 482
	20	61 070	1 221 400
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 24266 20	9	32 626	293 634

Langsiktig gjeld

	22	23 305	512 710
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987203296	70	72 368	5 065 760
	4	66 463	265 852
	82	61 520	5 044 640
	40	48 200	1 928 000
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987203318	70	67 126	4 698 820
	4	61 649	246 596
	82	57 064	4 679 248
	40	44 708	1 788 320
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 83987203296 har første avdrag 30.03.2022 med kr 281 244	70	72 368	551
	4	66 463	506
	82	61 520	469
	40	48 200	367

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Det er avvik mellom regnskap og lånemodul når det gjelder saldo for IN nedbetalt fellesgjeld. Regnskapet viser en saldo på kroner 6.325.329, lånemodulen viser en saldo på kroner 1.455.279. Tallene i note for langsiktig gjeld er hentet fra lånemodulen. Nedskrivning av IN-saldo skjer etter saldo i lånemodul. Forholdet påvirker ikke den økonomiske situasjonen.

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	2021	2020
2937 Påløpte energikostnader	97 972	29 214
2941 Skyldige feriepenger fra lønssystemet	5 082	2 180
2979 Andre forskudd	0	40 952
2990 Annen kortsiktig gjeld	205 091	205 091
Sum	308 145	277 437

Konto 2990 gjelder avsetning tidligere prosjekt loftsutbygging.

Note 17 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2021
Bokført langsiktig gjeld	34 695 969
Innskuddskapital	41 121 000
Boligselskapets pantsikrede gjeld	75 816 969
Bokført verdi av pantsatt eiendom	132 298 888

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Hellerudtoppen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Hellerudtoppen Borettslag

Styreleder	Torstein H. Samstad (sign.)	26.04.2022
Styremedlem	Monika Thorp (sign.)	19.04.2022
Styremedlem	Gro Huvestad (sign.)	19.04.2022
Styremedlem	Per Storm Halvorsen (sign.)	19.04.2022
Styremedlem	Marius Pettersen (sign.)	19.04.2022

Hellerudtoppen Borettslag

Navneseddel til bruk ved generalforsamling, tirsdag 24. mai 2022.

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. mai 2022

Fullmakten gjelder leilighet nr.....

Andelseiers navn:.....
(bruk blokkbokstaver)

Oslo,.....
(dato) (underskrift)

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

Hellerudtoppen Borettslag

BUDSJETT 2022

Budsjettet for 2022 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 0,7 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 innleid hjelp, sommervikar, vaskehjelp m.m. Det betales 14,1 % arbeidsgiveravgift av utbetalt lønn og styrehonorar.

Styrehonorar

Honoraret er budsjettet til samlet kr 275.000,-.

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 1.037.000,-.

Energikostnader

Posten dekker lagets utgifter til strøm.

Kommunale avgifter

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

Andre driftskostnader, eiendom

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

Driftskostnader administrasjon

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

Hellerudtoppen Borettslag

Reparasjon og vedlikehold

Dekker lagets utgifter til rep- og vedlikehold. Det er bl.a. budsjettet med utbedring gjesteparkering ved Grendehuset og området inne på tun 4..

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 lån

Avdrag er budsjettet i henhold til gjeldende lånevilkår.

Husleieregulering

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

Styret har som mål å holde en stabil fast leie og eventuell endring i betjening av lånene vil bli justert inn under posten Fremtidig vedlikehold.

Oslo 1. november 2021 / 2. mai 2022.

Hellerudtoppen Borettslag

Navneseddel til bruk ved generalforsamling, tirsdag 24. mai 2022.

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. mai 2022

Fullmakten gjelder leilighet nr.....

Andelseiers navn:.....
(bruk blokkbokstaver)

Oslo,.....
(dato) (underskrift)

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