

**Innkalling til ordinær
GENERALFORSAMLING**

Torsdag 25. mai kl 19:00

**Årsmelding
Resultatregnskap og balanse**



Hellerudtoppen Borettslag

Til borettslaverne.

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Hellerudtoppen Borettslag

Tid: Torsdag 25. mai 2023 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 Stoppe / avvikle parkering utenfor barnehage og grendehus
- 5.2 Tidligere søppelhus mellom tun 3 og 5

6. Valg

Oslo, 2. mai 2023
Hellerudtoppen Borettslag

Styret

Hellerudtoppen Borettslag

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på borettslagets ordinære generalforsamling torsdag 25. mai 2023

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 2022 følger vedlagt.

Årsregnskapet for 2022, som viser et underskudd på kr 2.314.595,- anbefales godkjent.

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 fremkommer i budsjett for 2023.

Hellerudtoppen Borettslag

Sak 5.1: Stoppe / avvikle parkering utenfor barnehage og grendehus

Er det et reelt behov for å øke andel gjesteparkering? Legger dere til grunn spørreundersøkelser eller analyser på dette? Etter vår erfaring er det ikke mangel på gjesteparkering. Vi har mange gjester, og det er ikke problemer med å finne plass.

Er det vurdert andre alternativer for plassering av gjesteparkeringer/ladeplasser for elbil?

Det er i dag skiltet "parkering forbudt" utenfor inngangspartiet til barnehagen. Dette er vel for å ivareta trafiksikkerhet til barna ved henting og levering. Hvilke vurderinger er gjort som tilsier at dette ikke er nødvendig lenger?

Det blir tilsynelatende trangt med 4 nye p-plasser rett ved inngangspartiet. Er det skissert/tegnet at det blir tilstrekkelig med plass til sykkelparkering for barn og voksne? Hva med parkering av barnevogn? Det er trangt og klønete og ta med barnevogn inn i barnehagen.

Hvordan skal regler for bruk av plassene håndheves på en effektiv måte? Dette blir da de eneste besøksplassene med muligheter for lading og derfor svært attraktive. Sjansen for at de brukes utenfor de fastsatte tider (før og etter barnehagens stengetid) er derfor stor.

Gangveg opp fra borettslaget ut i Hellerudgrenda krysser parkeringsplassen i dag, og mange går der. Ved etablering av fire nye p-plasser ved barnehagens vegg, vil dette medføre rygging ut i dette gangpartiet. Er trafiksikkerheten ved dette vurdert?

Det viktigste er sikkerheten til barna ved levering og henting, man har man gjerne flere barn å passe på. Situasjonen idag er allerede uheldig og uoversiktlig ved at man kommer rett ut på en parkeringsplass. Dette vil ytterligere forverres med parkering rett ved inngangspartiet. Vi ønsker ikke disse ekstra parkeringsplassene, vi mener det er et dårlig tiltak og vi kan ikke se at det gjort gode vurderinger som støtter opp under denne løsningen. Det beste hadde vært om dette området fortsatt har "parkering forbudt" og brukes til sykkel/barnevogn/beplantning og benk.

Forslag til vedtak: Ikke etablere parkeringsplasser utenfor barnehage og grendehus.

Viggo Normann og Marie Irene Norberg
Hellerudgrenda 5B
+47 91733887

Styrets innstilling:

Styret forutsetter at behovet for gjesteparkering med lademulighet vil øke og mener denne løsningen er både enkel og praktisk.

De to plassene til høyre for inngangen skal være forbeholdt beboere, mens de to plassene til venstre er forbeholdt gjester.

Plassene kan bare brukes mellom kl 17:00 og 07:00, mandag til fredag + lørdag og søndag.

Alle fire plassene vil ha ladeplikt. Parkeringsselskapet kontrollerer dette.

Med dette som bakgrunn mener vi at sikkerheten for drift av barnehagen er ivaretatt.

Styrets forslag til vedtak:

Det innkomne forslag forkastes og det etableres ladeplasser som planlagt foran Grendehuset.

Hellerudtoppen Borettslag

Sak 5.2. Tidligere søppelhus mellom tun 3 og 5

Forslag til generalforsamlingen 2023 – oppgradering av fellesareal
Fra Lelievre (remi@lelievre-web.com, tlf. 48184976), Hgr 62, Steen-Utheim (nils.steen-utheim@osloskolen.no, tlf. 40854623), Hgr 64 og Hermstad Reinertsen (johan.hermstad@gmail.com), Hgr 60B.

Vi ønsker at følgende sak behandles på generalforsamlingen 2023. Saken gjelder tidligere søppelbod ved tun 5 – oppgradering av utearealet på nedsiden av lekeplassen.

På generalforsamlingen i 2020 fremmet vi et forslag om riving av tidligere søppelbod ved tun 5 for å oppgradere utearealet på utsiktspunktet på nedsiden av lekeplassen. Det ble vedtatt at boden ikke skulle rives på grunn av behov for lagring, men at dette kunne revurderes på sikt og at man senere kunne komme frem til å rive boden. Vi, som nærmeste naboer til boden, har de siste tre år ikke lagt merke til at boden er i bruk.

Vi ønsker derfor å fremme forslaget på nytt.

En av de vesentligste kvalitetene for oss beboerne i Hellerudgrenda er utsikten og tilgang til utsikt via fellesarealer. Dersom den tidligere søppelboden fjernes, vil uterommet mellom husene åpnes for fri sikt fra lekeplassen, veien og seksjonene, til glede og nytte for hele borettslaget. Dette kan også styrke det sosiale miljøet i grenda. Arealet (fundamentet under boden) kan benyttes sammen med eksisterende sitteplass, f.eks. til samvær og grilling i kombinasjon med at barna leker på lekeplassen og andre sammenkomster. Området er veldig attraktivt for dette og er til fordel for hele borettslaget.

Forslag til vedtak:

I samarbeid med styret, legger forslagstillerne en plan for riving og for ivaretagelse av evt lagringsbehov, utfører arbeidet med riving og sørger for bortkjøring av søppel.

Styrets innstilling.

Styret vedtok egentlig tidligere i år å rive boden, men ønsker likevel at saken behandles i Generalforsamlingen.

Grunnen til dette er at det bl.a. har kommet forespørsler om plass til låsbar sykkelparkering. Behovet er trolig økende, p.g.a. flere elsykler.

Styrets forslag til vedtak.

Generalforsamlingen avgjør om boden skal rives som foreslått eller beholdes og finne alternativ fremtidig bruk, f.eks. sykkelparkering.

Eventuell sykkelparkering administreres og drives av brukerne selv.

Det settes ned en arbeidsgruppe som utreder eventuell bruk som sykkelparkering.

Hellerudtoppen Borettslag

Sak 6: Valg

Valgkomitèens innstilling blir lagt fram på generalforsamlingen

- 6.1. Valg av styreleder
- 6.2. Valg av 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 2022

Styrets har etter generalforsamling 2022 bestått av følgende representanter:

Faste medlemmer:

Torstein H. Samstad, leder
Marius Pettersen, nestleder
Gro Huvestad, forsikringskontakt
Ane-Guro Sandhalla, sekretær/styremedlem
Tor-Arne Arnesen, HMS-ansvarlig

Varamedlemmer:

Viggo Normann
Sheila Chung Rindalsholt

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 røykvarsler i hver leilighet er seriekoblet med resten av leilighetene i husrekka. Alt dette utstyret er borettslagets eiendom og må ikke fjernes fra leiligheten.

Økonomi

Årets årsregnskap viser et underskudd på kr 2.314.595,-.

Disponible midler utgjør ved utløpet av året kr 7.198.741,-. 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 2022.

Det har i driftsåret vært avholdt 15 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

Sommeren 2022 oppgraderte vi og fikk lagt nytt fibernet. I den forbindelse ble det lagt ny asfalt på det interne veinettet. Uteplassen på tun 4 ble oppgradert. På høsten ble det montert nye pipehatter på alle pipene. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Energisparingstiltak i borettslaget

I skrivende stund er ikke rapporten som USBL Prosjekt jobber med ferdigstilt så den må vi komme tilbake til.

Ytterdører

Beboerne dekker selv kostnadene til bytte av ytterdør. Ta kontakt med styret for nærmere informasjon.

Lading av El-biler

Alle plassene i garasjene er klargjort for lading av el-bil. Av 116 monterte ladebokser er 101 i dag i bruk.

Ikke utbygde loft

Ved årsskifte var 105 av 110 loft innredet og tatt i bruk.

Hellerudtoppen Borettslag - Årsmelding 2022 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. I tillegg har vi engasjert Frode Olsen på timebasis for mindre forefallende 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 2022 omsatt i alt 15 andeler/leiligheter. Styret vil benytte anledningen til å ønske nye beboere velkommen til Hellerudtoppen.

Bruksoverlating (fremleie)

Pr 31.12.2022 var to leiligheter bruksoverlatt.

Juridiske andelseiere

Selskapet har pr 31.12.2022 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

Grendafest og julegrantenning ble igjen gjennomført i 2022.

Forestående oppgaver

I 2023 er det planlagt og bestilt ny trapp fra tun 4 og ned til garasjene.

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.



Til generalforsamlingen i Hellerudtoppen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Hellerudtoppen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, 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,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

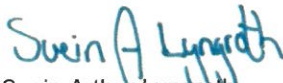
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti 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 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. 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, 25. april 2023
KPMG AS



Svein Arthur Lyngroth
Statsautorisert revisor

R

9.

Disponible midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	12 409 589	6 604 010
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-2 314 595	-3 574 616
Tilbakeføring av avskrivning	332 972	726 134
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-3 035 190	8 848 097
Endringer i andre langsiktige poster	-194 035	-194 036
B. Årets endring disponible midler	-5 210 848	5 805 579
C. Disponible midler	7 198 741	12 409 589
Spesifikasjon av disponible midler:		
Fakturakrav boligselskaper	0	2 691
Restansekonto	12 403	19 118
Mellomregning finansieringsforetak	10 424	4 086
Andre kortsiktige fordringer	3 711	1 532
Forskuddsbetalte forsikr.premie	1 117 897	1 020 758
Forskuddsbetalt strøm	69 557	0
Andre forskuddsbet. kostnader	552 734	407 655
Betalingsmåte korreksjon	0	2 818
Andre bankinnskudd	4 611 066	4 026 697
Driftskonto	3 290 320	7 842 185
Bankinnskudd skattetrekk	3 788	11 357
Leverandører	-2 205 118	-595 488
Utlegg	0	-1 539
Skattetrekk ansatte	-3 788	-11 357
Skyldig arbeidsgiveravgift	197	-4 020
Skyld.arb.giveravg.-opptjente feriepenger	-1 457	-717
Påløpne renter langsiktig gjeld	-21 143	-10 986
Andre påløpte kostnader	-8 134	0
Annen kortsiktig gjeld	-205 091	-205 091
Påløpte energikostnader	0	-97 972
Måleravregning	-1 700	0
Skyldige feriepenger	-10 331	-5 082
Forskudd / overdekning	-24 498	0
Diverse varebeholdning	0	-141 950
Disponible midler	7 198 741	12 409 589

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

Resultatregnskap 2022 Hellerudtoppen Borettslag

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNETEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	12 201 942	11 640 706	11 854 000	12 811 900
Leie forretningslokaler	1	49 728	48 036	48 000	52 700
Sum leieinntekt		12 251 670	11 688 742	11 902 000	12 864 600
Andre inntekter					
Tilskudd	2	130 000	0	0	0
Diverse inntekt	3	59 802	121 862	217 000	109 000
Sum annen inntekt		189 802	121 862	217 000	109 000
Sum inntekt		12 441 472	11 810 604	12 119 000	12 973 600
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	191 304	97 945	129 000	147 096
Styrehonorar	4	275 000	275 000	275 000	275 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	5	332 972	726 134	777 000	333 000
Driftskostnad					
Energikostnad	6	491 939	538 563	501 200	551 200
Kostnad eiendom/lokale	7	353 433	278 254	250 000	292 000
Kommunale avgifter/renovasjon	8	1 783 706	1 720 831	1 800 000	2 000 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	9	5 625	19 625	6 000	6 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	10	13 464	34 102	45 000	43 000
Reparasjon og vedlikehold	11	7 391 459	7 673 290	3 800 000	1 270 000
Revisjonshonorar		12 526	12 143	12 000	12 000
Forretningsførerhonorar		300 635	300 635	311 000	313 000
Andre honorar	12	186 821	665 459	101 000	73 000
Kontorkostnad		24 623	25 445	33 000	32 000
TV/bredbånd		1 354 307	1 312 101	1 350 000	1 400 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		18 518	13 301	36 000	25 000
Kontingent og gaver		64 230	64 653	63 000	63 000
Forsikring		1 032 255	975 833	1 037 000	1 112 000
Eiendomsskatt		20 176	0	0	0
Andre kostnader	13	514 803	510 985	525 000	525 000
Sum kostnad		14 367 794	15 244 299	11 051 200	8 472 296
Driftsresultat før IN		-1 926 322	-3 433 695	1 067 800	4 501 304
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		194 035	194 036	0	0
Driftsresultat etter IN		-1 732 287	-3 239 660	1 067 800	4 501 304
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		76 405	10 168	20 000	20 000
Rentekostnad		658 712	345 125	397 500	808 400
Netto finansposter		582 308	334 957	377 500	788 400
Årsresultat		-2 314 595	-3 574 616	690 300	3 712 904
Overført til/fra annen egenkapital		-2 314 595	-3 574 616	0	0
SUM OVERFØRINGER		-2 314 595	-3 574 616	0	0

Balanse 2022 Hellerudtoppen Borettslag

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	5	102 445 738	102 445 738
Påkostninger	5	1 863 150	1 863 150
Andre fellesanlegg	5	27 990 000	27 990 000
Andre driftsmidler	5	1 354 469	1 687 441
Sum anleggsmidler		133 653 357	133 986 329
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		12 403	19 118
Kundefordringer		0	2 691
Andre kortsiktige fordringer	14	14 135	5 618
Forskuddsbetalte kostnader		1 748 093	1 431 357
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		0	2 818
Innestående bank		7 905 173	11 880 239
Sum omløpsmidler		9 679 804	13 341 841
SUM EIENDELER		143 333 161	147 328 170

Balanse 2022 Hellerudtoppen Borettslag

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		19 600	19 600
Sum innskutt egenkapital		19 600	19 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		73 114 824	70 559 349
Sum opptjent egenkapital		73 114 824	70 559 349
Sum egenkapital	15	73 134 424	70 578 949
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	16	25 335 450	28 370 640
Borettsinnskudd		41 121 000	41 121 000
IN nedbetalt fellesgjeld	16	1 261 224	6 325 329
Sum langsiktig gjeld		67 717 674	75 816 969
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		24 498	0
Leverandørgjeld		2 205 118	597 026
Skyldig off. myndigheter		5 048	16 094
Påløpne renter		21 143	10 986
Annen kortsiktig gjeld	17	225 256	308 145
Sum kortsiktig gjeld		2 481 063	932 252
Sum gjeld		70 198 737	76 749 221
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		143 333 161	147 328 170
Pantstillelser	18	67 717 674	75 816 969

Sted: _____ Dato: _____

Torstein H. Samstad
Styreleder

Marius Pettersen
Nestleder

Ane-Guro Sandhalla
Styremedlem

Gro Huvestad
Styremedlem

Tor-Arne Arnesen
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 nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Differansen som gjaldt IN-lån ble i samråd med styreleder rettet opp pr. 31.12.2022 og bokført mot egenkapitalen. Det lot seg ikke gjøre å identifisere hvilke beboere som har innbetalt hva, da det ikke finnes dokumentasjon grunnet at dette er en differanse som stammer langt bakover i tid.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2022	2021
3600 Innkrevde felleskostn. drift	6 184 008	6 184 008
3609 Leie parkering	766 332	613 523
3617 Fellesutgifter loft	84 120	111 870
3618 Leietillegg strøm	507 858	338 062
3625 Leietillegg prosjekt 1	1 054 752	791 112
3650 Innkrevde felleskostn. renter	276 172	269 759
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	3 297 221	3 299 531
3690 Leie trimrom	31 480	32 840
3605 Leie forretningslokaler	49 728	48 036
Sum	12 251 670	11 688 742

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 - Tilskudd

Det er mottatt kr 130 000 i tilskudd fra Usbl Bomiljøfondet.

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2022	2021
3955 Leie henger	100	0
3957 Nøkkelsalg	0	250
3990 Andre driftsinntekter	27 750	90 700
3999 Andre inntekter	31 952	30 912
Sum	59 802	121 862

Konto 3990 gjelder leieinntekt Grendehus og trimrom.
 Konto 3999 gjelder innbetaling for TV-bredbånd.

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2022	2021
5102 Overtid fra lønssystemet	0	3 200
5120 Timelønn fra lønssystemet	79 020	26 000
5129 Annen lønn fra lønssystemet	7 075	12 720
5150 Påløpne feriepenger	10 331	5 610
5210 El. komm.tj. (s-fritt) - fra lønssystemet	4 188	3 179
5212 EK tjenester pliktig fra lønn	4 188	1 213
5280 Andre fordeler fra lønn	0	6 358
5290 MOTPOST ANDRE FORDELER	-4 188	-4 392
5360 Honorarer fra lønssystemet	32 000	0
5400 Arbeidsgiveravgift	54 870	44 782
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønssystemet	1 457	791
5753 Tjenestepensjon OTP	0	4 507
5801 Aga grl sykelønn (db) - fra lønssystemet	0	-8 213
5802 Aga grl sykelønn	0	8 213
5830 Refusjon feriepenger fra lønssystemet	0	-8 213
5965 Arbeidstøy	2 363	2 190
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	275 000	275 000
Sum	466 304	372 945

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

Note 5 - Varige driftsmidler

	Snøfres	Feiekost til Boligeiendom traktor (inkl. tomt)	Bolløkke 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:	86 224	113 750	0	144 801	167 075	427 083
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	34 089	17 500	102 445 738	25 199	0	197 917
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:	40 816	427 083	205 729	178 917	630 226	312 500
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	21 184	197 917	106 771	86 146	0	0
Årets avskrivninger :	6 200	62 500	31 250	26 506	0	0
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	Lofutbygging	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	476 962
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	0	27 990 000	667 747
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	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 5 - 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 6 - Energikostnader

	2022	2021
6200 Strøm- og energikostnader	490 739	537 363
6202 Vei-, gårds- og garasjelys	1 200	1 200
Sum	491 939	538 563

Note 7 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2022	2021
6360 Annet renhold	94 523	69 498
6362 Skadedyrutryddelse	32 631	0
6391 Snømaking/strøing/feiing	191 385	191 507
6392 Containerleie/tømming	34 612	13 032
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	282	4 218
Sum	353 433	278 254

Konto 6360 renhold av søppelcontainere og avfallsbrønner utgjør kr 66.709.

Note 8 - Kommunale avgifter

	2022	2021
6329 Kommunale avgifter	1 783 706	1 720 831
Sum	1 783 706	1 720 831

Note 9 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2022	2021
6420 Leie av datautstyr	5 625	5 625
6490 Andre leiekostnader	0	14 000
Sum	5 625	19 625

Konto 6420 lisens Bevar HMS.

Note 10 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2022	2021
6500 Verktøy og redskaper	479	349
6540 Inventar	3 065	11 384
6541 Kontormaskiner	0	2 820
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	5 999	11 551
6552 Driftsmateriell	1 104	7 998
6583 IT-lisensavgift	2 817	0
Sum	13 464	34 102

Konto 6540 innkjøp regnbueflagg og vimpel.

Note 11 - Reparasjoner og vedlikehold

	2022	2021
6601 Vedlikehold bygg	25 762	24 037
6602 Vedlikehold VVS	64 207	36 318
6603 Vedlikehold elektro	413 054	1 018 945
6605 Vedlikehold fellesanlegg	252 457	3 094 968
6610 Andre vaktmestertjenester	115 938	107 378
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	2 828 621	861 155
6617 Vedlikehold brannvernustyr	4 318	3 869
6620 Vedlikehold utstyr	777	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	10 784
6630 Egenandel forsikring	30 000	6 500
6641 Malerarbeider	8 115	93 331
6642 Snekkerarbeid	15 204	429 552
6643 Glassarbeid/Vindu	2 431	1 845 501
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	644 905	68 543
6646 Mur, betong og grunnarbeid	2 968 017	14 250
6648 Vedlikehold dører og porter	9 909	58 158
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	7 744	0
Sum	7 391 459	7 673 290

Konto 6603 gjelder montering av ladebokser og flytting av wifi.

Konto 6605 gjelder hovedsaklig utbedring av garasjer.

Konto 6613 gjelder hovedsaklig kostnader til utbedring tun 4 av ute- og lekeplass 427.168 og utbedring av vei/park 1.680.481

Konto 6645 gjelder utbytting av pipehatter.

Konto 6646 gjelder kostander i forbindelse med reasfaltering.

Konto 6650 gjelder innkjøp av pærer og lysrør.

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

Note 12 - Andre honorar

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	42 825	44 969
6720 Juridisk honorar	0	12 342
6730 Teknisk honorar	136 121	600 273
6750 Vakthold	7 875	7 875
Sum	186 821	665 459

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

Konto 6730 gjelder honorar for ulike tekniske tjenester - oppfølging garasjeprosjekt, oppfølging PBE og kontroll setninger.

Note 13 - Andre kostnader

	2022	2021
7718 Fellesarrangement	25 778	22 398
7719 Møter, div. styret	10 604	13 370
7720 Generalforsamling/Årsmøte	682	683
7740 Kurs for tillitsvalgte	3 160	0
7750 Festeavgift/ tomteleie	469 640	469 640
7770 Betalingskostnader	1 341	1 423
7773 Omkostninger innkreving	2 359	3 939
7790 Andre kostnader	17	539
7795 Husleietap	1 222	-1 006
Sum	514 803	510 985

Note 14 - Andre kortsiktige fordringer

	2022	2021
1542 Mellomregning finansieringsforetak	10 424	4 086
1570 Andre kortsiktige fordringer	3 711	1 532
Sum	14 135	5 618

Konto 1570 renter fra Klare Finans AS.

Note 15 - 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	70 559 349	2 555 475	73 114 824
Sum opptjent egenkapital	70 559 349	2 555 475	73 114 824
Sum egenkapital	70 578 949	2 555 475	73 134 424

Note 16 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank	Handelsbanken Eiendomskreditt	Handelsbanken Eiendomskreditt
Lånenummer:	24266 02	24266 20	24266 01	83987203318	83987203296
Lånetype:	Serie	Serie	Serie	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2009	2009	2009	2021	2021
Rentesats:	1.385 %	1.385 %	1.385 %	3.80 %	3.80 %
Betingelser:	Flytende rente halvår	Flytende rente halvår	Flytende rente halvår		
Beregnet innfridd:	01.04.2029	01.04.2029	01.04.2029	30.12.2029	30.12.2031
Opprinnelig lånebeløp:	8 045 000	5 365 000	4 455 000	12 081 333	12 304 194
Lånesaldo 01.01:	1 990 888	806 337	1 856 250	11 412 971	12 304 194
Avdrag i perioden:	265 452	107 512	247 500	1 310 914	1 103 812
Lånesaldo 31.12:	1 725 436	698 825	1 608 750	10 102 057	11 200 382
Saldo 5 år frem i tid:	381 078	154 742	371 250	3 200 031	5 353 432
Andelssaldo 01.01:	1 025 979	429 279	0	0	0
Innbetalt IN i perioden:	0	0	0	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	136 797	57 237	0	0	0
Andelssaldo 31.12:	889 182	372 042	0	0	0
Sum pantegjeld for lån:	2 614 618	1 070 867	1 608 750	10 102 057	11 200 382

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 24266 01	93	17 298	1 608 714
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 24266 02	9	74 099	666 891
	20	52 927	1 058 540
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 24266 20	9	28 276	254 484
	22	20 197	444 334
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987203296	70	65 876	4 611 320
	4	60 501	242 004
	82	56 001	4 592 082
	40	43 876	1 755 040
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987203318	70	59 416	4 159 120
	4	54 568	218 272
	82	50 509	4 141 738
	40	39 573	1 582 920

Langsiktig gjeld

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.

Differansen som gjaldt IN-lån ble i samråd med styreleder rettet opp pr. 31.12.2022 og bokført mot egenkapitalen. Det lot seg ikke gjøre å identifisere hvilke beboere som har innbetalt hva, da det ikke finnes dokumentasjon grunnet at dette er en differanse som stammer langt bakover i tid.

Note 17 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
2937 Påløpte energikostnader	0	97 972
2941 Skyldige feriepenger fra lønssystemet	10 331	5 082
2979 Andre forskudd	1 700	0
2980 Andre påløpte kostnader	8 134	0
2990 Annen kortsiktig gjeld	205 091	205 091
Sum	225 256	308 145

Konto 2980 gjelder avsetning pensjonsforpliktelser i forbindelse med tredjepartsopplysninger.
 Konto 2990 gjelder avsetning tidligere prosjekt loftsutbygging.

Note 18 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2022
Bokført langsiktig gjeld	26 596 674
Innskuddskapital	41 121 000
Boligselskapets pantsikrede gjeld	67 717 674
Bokført verdi av pantsatt eiendom	132 298 888

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

Hellerudtoppen Borettslag

BUDSJETT 2023

Budsjettet for 2023 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 3,7 mill. kroner. Disponible midler er budsjettert økt med 1,1 mill. kroner.

Husleieinntekter

Innbetaling til felleskostnadene er budsjettert med en økning på 15% fra 01.01.2023. Kapitalkostnadene er budsjettert iht. gjeldende nedbetalingsplaner.

Andre driftsinntekter.

Postene er budsjettert 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 budsjettert 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 budsjettert 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 budsjettert med en premie på kr 1.112.000,-.

Energikostnader

Posten dekker lagets utgifter til strøm.

Kommunale avgifter

Posten dekker: vannavgift, avløpsavgift, renholds avgift og feieavgift. Oslo kommune har varslet betydelig økning i 2023.

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. budsjettert med ny trapp fra tun 4 og ned til 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 lån

Avdrag er budsjettert i henhold til gjeldende lånevilkår.

Husleieregulering

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

Fellesutgiftene ble økt med 15 % fra 01.01.2023

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 2022 / 20. april 2023.

Hellerudtoppen Borettslag

Navneseddel til bruk ved generalforsamling, torsdag 25. mai 2023.

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 e.o. generalforsamling i

Hellerudtoppen Borettslag, torsdag 25. mai 2023

Fullmakten gjelder leilighet nr.....

Andelseiers navn:.....

(bruk blokkbokstaver)

Oslo,.....

(dato)

.....

(underskrift)

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