

Hellerudtoppen Borettslag

Til borettslaverne

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Hellerudtoppen Borettslag

Tid: Tirsdag 21. mai 2024 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 Utbedring av rømningsveier i garasjeanleggene
- 5.2 Forslag om vedlikeholdsplan
- 5.3 Forslag om endring for beboerparkering
- 5.4 Retningslinjer fellesområder og grøntareal

6. Valg

Oslo, 6. mai 2024
Hellerudtoppen Borettslag

Styret

Hellerudtoppen Borettslag

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på borettslagets ordinære generalforsamling tirsdag 21. mai 2024

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 2023 følger vedlagt.

Årsregnskapet for 2023, som viser et overskudd på kr 1.975.082,- 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 2024.

Hellerudtoppen Borettslag

Sak 5.1: Utbedring av rømningsveier i garasjeanleggene

Johan Hermstad Reinertsen, Hellerudgrenda 60B har fremmet følgende sak:

Som nevnt ved en generalforsamling i 2021 framstår rømningsveiene i garasjene lite forskriftsmessige. En rømningsvei skal typisk være oversiktig og lettfattelig og kunne åpnes uten spesielle hjelpemidler. Det er i dag ikke mulig å åpne dørene til garasjeanleggene uten å bruke nøkkelkort- eller brikke. Det er mulig å koble fra motoren på portene innenfra, men det forutsetter kunnskap om dette.

Det er mange andre situasjoner enn nødsituasjoner der en kan endre opp på innsida av garasjen uten å komme seg ut. Det er upraktisk og kan oppleves ubehagelig å ikke komme seg ut uten ved å hoppe ut et vindu eller rope/ringe etter hjelp til komme seg ut.

Ettersom styrets planer for utbedring av forholdene er ukjente i skrivende stund fremmes følgende forslag:

- A. Styret bes utbedre rømningsveier i garasjeanleggene så de blir oversiktlige og lettfattelige, samt at de kan brukes uten å måtte ha nøkkelbrikke/kort.

Forslaget frafalles selvfølgelig om det allerede eksisterer planer for utbedring.

Styrets innstilling:

Styret tar sikkerhet på alvor.

Rømningsveier er i utgangspunktet ment for nødsituasjoner, som ved brann.

Det er viktig å ivareta sikkerhet, samtidig som det ikke blir for enkelt å komme seg ut av garasjen, f.eks. i tilfelle tyveri.

Styrets forslag til vedtak:

Styret ser på ulike løsninger for rømningsveier i garasjene.

Hellerudtoppen Borettslag

Sak 5.2. Forslag om vedlikeholdsplan

Johan Hermstad Reinertsen, Hellerudgrenda 60B har fremmet følgende sak:

Det er anbefalt for borettslag å ha en vedlikeholdsplan for å holde oversikt over kommende utbedringsbehov og å se prosjekter og kostnader over tid i sammenheng. En vedlikeholdsplan kan slik forslagsstiller har forstått det for eksempel inneholde følgende (kilde USBL, som selv er en av flere som tilbyr verktøy for å utarbeide en slik plan):

- Oversikt over tilstanden på bygningsmassen til borettslaget, herunder estimert levetid før vedlikehold eller utskifting er på sin plass.
- Oversikt over vedlikeholds historikken.
- Oversikt over planlagt vedlikehold ca 10 år fram i tid, gjerne med prioritering der dette er relevant.
- Økonomiske overslag, blant annet som grunnlag for å vurdere om en skal sette av penger til planlagt vedlikehold i stedet for å utelukkende basere seg på å ta opp nye lån på anskaffelsestidspunktet.

Det er flere grunner til at forslagsstiller mener det er relevant med en vedlikeholdsplan i Hellerudtoppen borettslag.

- Det er et nyttig planleggingsverktøy for styret, ikke minst ved utskifting i styret over tid.
- Fjorårets energikartlegging beskriver mulige tiltak i millionklassen, og det som kjennetegner både energiltak og andre vedlikeholdsoppgaver er at det nesten alltid lønner seg på sikt å slå de sammen. Enkelt sagt - har du først åpna kledningen eller gravd opp asfalten for å fikse et problem er det lurt å fikse problemet du får om tre år i samme slengen, både med tanke på kostnad og trivsel.
- En offentlig vedlikeholdsplan gjør det enklere for andelshavere å planlegge egne vedlikeholds- og oppussingsgrep. Om borettslaget ikke har i planen å etterisolere de neste ti årene og en andelseier sliter med varmen, blir det lettere å vurdere om en vil isolere innover i leiligheten eller ta andre grep.
- Planen forebygger store hopp i felleskostnadene. Det er fornuftig å slå vedlikeholdsoppgaver sammen, men dette skaper store, utfordrende hopp for andelshaverne med mindre det er satt av penger over tid til prosjektet. En tiårsplan er et godt utgangspunkt for å sette av nok penger tidsnok til at felleskostnadene holder seg jevne.
- Det er både reallt og tillitsvekkende overfor nye beboere at borettslaget har en god oversikt over framtidige vedlikeholds- og utbedringsprosjekt.
- En offentlig tilgjengelig vedlikeholdsplan vil tjene som et fornuftig utgangspunkt for debatt om prioriteringer i borettslaget. En ny andelshaver med ønske om å gjøre masse vil få innsikt i hva som allerede er tenkt, og bruker ikke tid på å mase om dette. Videre, om omstendighetene endrer seg (slik som krav fra myndigheter eller nye avgifter eller støtteordninger) vil en på neste generalforsamling kunne diskutere om en skal endre på prioriteringene eller skyve og endre på planer.

Følgende forslag fremmes

- a. Styret bes utarbeide en vedlikeholdsplan for borettslaget.
- b. Planen skal ligge offentlig tilgjengelig og bør presenteres på et beboermøte eller neste generalforsamling.

Styrets innstilling:

Styret har i alle år prioritert å holde felleskostnadene på et stabilt, forutsigbart og forsvarlig nivå.

Økninger i felleskostnadene skyldes i hovedsak prisstigning og ikke minst økte renteutgifter, les høyere rente på lån.

Som oversikten nedenfor viser er det de siste årene gjennomført større vedlikeholdsoppgaver uten at dette har ført til større hopp i felleskostnadene.

Neste store vedlikeholdsoppgave vil bli maling av bygningene, trolig rundt 2029/30. Da er dagens lån som ble etablert ved forrige maling nedbetalt. Nytt lån vil da trolig heller ikke føre til større hopp i fellesutgiftene.

Styret mener å ha god oversikt over vedlikeholdsbehovet de nærmeste årene.

Slik oversikt kan lages og legges ut på hellerudtoppen.no.

Vi mener derfor at å bruke midler på at andre skal utarbeide en slik plan ikke er nødvendig.

Hellerudtoppen Borettslag

Større vedlikeholdsoppgaver		
År:	Hva som er utført:	Kostnad i hele tusen
2022	Reasfaltering	4 950
2021	Utbedring av betong garasjer	3 100
	Vinduer loft	1 850
2019	Malerarbeider	10 500
2017/18	Byttet vinduer	9 500
Andre vedlikeholdsoppgaver		
2023	Ny trapp	1 200
2022	Pipehatter	650
2021	Oppgradering lekeapparater	350
	Utelys	730
2020	Fukt grunnmur	960
	Vedlikehold utelys	500
	Brannvern – bytte av røykvarslere	400
	Byttet rulleporter	640
2019	Støttemur, tun 3	920
	Opplegg ladeanlegg	1 000
2017/18	Uteplasser	1 000
2016	Ny lekeplass	2 200
	Nedgravde avfallsbeholdere	1 750

Styrets forslag til vedtak:

Styret utarbeider en vedlikeholdsplan som legges ut på hellerudtoppen.no.

Hellerudtoppen Borettslag

Sak 5.3. Forslag om endring for beboerparkering

Karin Gilljam, Hellerudgrenda 113, har fremmet følgende sak:

Vi ønsker å foreslå noen endringer i parkeringsreglene som kan gjøre det lettere for beboere med to biler å håndtere parkeringssituasjonen. For tiden tillates beboere med to biler å parkere ved barnehagen, men dette alternativet er ikke tilgjengelig i helgene fra fredag ettermiddag til mandag morgen. Dette skaper utfordringer, spesielt de gangene man kommer hjem fra ferie eller helgeturer søndag kveld, da det er vanskelig å finne ledige parkeringsplasser i nærområdet.

Vårt forslag er følgende:

Beboere skal ha muligheten til å parkere ved barnehagen, også i helgene. Imidlertid bør bilen ikke kunne stå urørt i mer enn 7 dager for å unngå misbruk av parkeringsområdet.

Dersom forslag 1 blir nedstemt ønsker vi å fremme et alternativt forslag:

Vi foreslår å redusere tidsintervallet for gjesteparkering fra lørdag kl. 12 til søndag kl. 12.

Vi forstår viktigheten av å sikre at parkeringsområdet ikke blir misbrukt av biler som ikke er i bruk, men vi mener det bør være andre måter å regulere dette på som ikke går utover beboere med flere biler. Disse endringene vil forhåpentligvis gjøre parkeringssituasjonen mer fleksibel og rettferdig for alle beboerne.

Styrets innstilling:

Styret har prioritert at det skal være tilstrekkelig gjesteparkering i helgene, derfor dagens regler:

Beboerparkering gjelder for husstander med to biler fra mandag kl 08:00 - fredag kl 12:00.

Fra 01.07.2024 innføres månedlig avgift for mulighet for å bruke Beboerparkering på kr 300,-.

Bruk av Beboerkort opphører, alle må søke på nytt og tillatelser registreres elektronisk.

Styrets forslag til vedtak:

I utgangspunktet ønskes videreføring av dagens ordning med tillegg månedlig avgift som beskrevet.

Retningslinjer fellesområder og grøntareal

Retningslinjer for bevaring, vedlikehold og endring av fellesområder i Hellerudtoppen borettslag

1. Formål med retningslinjene

- 1.1. Å sikre at borettslaget har trygge og attraktive fellesområder.
- 1.2. Å sikre kontinuitet i bevaring, vedlikehold og endring av fellesområder.
- 1.3. Å sikre gode beslutningsprosesser rundt forvaltningen av fellesområder.

2. Hva er fellesområder

Fellessområde er hele borettslagets uteområde med unntak av husene og garasjene.

Areal på innsiden av gjerder i inngangspartier, og definerte rådighetsområder knyttet til andeler på bakkeplan, regnes ikke som en del av fellesområder.

3. Styrets informasjonsplikt

Styret plikter å informere samtlige beboere på forhånd ved planer om vesentlige endringer av fellesområder. Informasjon til berørte er viktig når det gjelder planting og/eller felling av større trær. Informasjonen bør være konkret og med en begrunnelse for endringene.

4. Trær

Det skal alltid gjøres en helhetlig vurdering av hele fellesområdet når trær plantes eller felles, med tanke på det visuelle og på praktiske forhold. Trær gir trivsel og er en vesentlig del av borettslagets visuelle uttrykk. De større trærne utgjør en viktig del av nærmiljøet og fellesområdet i randsonen mellom husene og Østmarka. I prinsippet vil enhver større endring av dette miljøet, særlig felling av trær, på ulikt vis berøre samtlige beboere.

Trærne forhindrer erosjon av jord, renser luften, er tilholdssted for fugler/insekter og gir et biologisk mangfold. Se pkt. 4.3 Felling.

4.1. Planting

Borettslaget skal primært plante trær som er naturlige i norsk flora som f.eks. furu, gran, alm, eik, ask, rogn, osp, lind, bøk, einer, lønn og frukttrær. Det skal ikke plantes giftige eller fremmedartede trær og busker, som man på plantetidspunktet vet fremkaller allergi.

Det er viktig å ta hensyn til at trær som vil bli høye og brede kan komme til å bli til sjenanse for beboere. Trærne bør plantes slik at de ikke i vesentlig grad endrer lysforhold for nærliggende leiligheter.

Dersom beboere ønsker at det skal plantes trær i fellesområder må de søke skriftlig til styret med en begrunnelse. Det gjelder også busker.

4.2. Vedlikehold

Vedlikehold av trær inngår i styrets oppgaver.

- Det innebærer beskjæring og tynning av frukttrær og andre mindre trær.
- Andelseier har ikke anledning til å beskjære trær på fellesområde.
- Styret leier etter behov hjelp eksternt ved større oppgaver.
Arborist eller annen fagperson sjekker helsetilstand på trær som ønskes felt/beskjært.
- Trær som viser tegn til sykdom eller annen svekkelse bør sjekkes jevnlig.

4.3 Felling

Hellerudtoppen Borettslag er berørt av Småhusplan for Oslo kommune. Styret kan søke om felling av trær, søknad sendes til Plan- og bygningsetaten.

- Trær der omkretsen er: 90 cm ved 1 meters høyde er søknadspliktig.
- Trær der omkretsen er: mindre enn 90 cm ved 1 meters høyde er ikke søknadspliktig.
- Beskjæring av trær er ikke søknadspliktig.

Friske trær skal i utgangspunktet ikke felles. Trær kan felles hvis de utgjør en fare for beboere eller for borettslagets bygninger. I tillegg kan trær som viser åpenbart varige sykdomstegn eller åpenbar alderssvekkelse felles.

At et tre hindrer utsikt, drysser barnåler/kongler/løv, skygger og/eller er til sjenanse grunnet allergi er ikke i seg selv grunn nok til å felle det. Det må også tas hensyn til at et tre ikke kun har betydning for det nærmeste huset.

Beboere som ønsker at et tre skal beskjæres eller felles må sende en skriftlig søknad til styret der en oppgir hvorfor treet/grener ønskes fjernet.

For å sikre en helhetlig forvaltning av borettslagets fellesområder tar styret inn søknader fra beboere og behandler disse samlet én gang i året (januar). Styret skal i løpet av våren foreta befarng og ta stilling til planting og felling i henhold til gjeldende retningslinjer.

5. Tunene 1-8

Tunene, 1-8, skal bestrebes å være velstelte.

5.1. Planting

Hva som skal plantes på tunene i kasser og pottes, avgjøres av beboerne på hvert tun, så lenge det ikke er giftige arter. Styret oppfordrer/legger til rette for felles dugnad på våren og tunkontaktene informerer beboerne. Det skal opplyses om hvor mye penger hvert tun kan bruke til innkjøp av blomster/planter/krukker og servering, per sesong.

5.2. Vedlikehold

Innleid firma kan/skal klippe plenene rundt i fellesområder. Fast vaktmesterstilling er avvirket.

Sittegrupper/benker og sandkasser vedlikeholdes av styret ved innleid/ekstern vaktmestertjeneste. Evt. kan dette utføres av beboere på felles dugnad.

6. Ansvarsforhold

Det forventes at andelshavere er kjent med fellesområdene ved kjøp av leilighet i borettslaget.

Beboere er selv ansvarlig for beskjæring/vedlikehold av beplantning i sitt rådighetsområde. Hekker/fri hekk med blandet beplantning, skal ikke være til hinder og skape utrygge/uoversiktlige forhold ved interne veier.

Styret har hovedansvaret for vedlikehold av fellesområdene. Styret er ansvarlig for å følge opp innleide firmaer som utfører grøntarbeid og snømåking.

Styret må ta hensyn til infrastruktur, også under bakken som rør og kabler med mer, og til kommunale reguleringsplaner for området.

Styrets innstilling:

Styret har utarbeidet retningslinjer for:

Å sikre at borettslaget har trygge og attraktive fellesområder.

Å sikre kontinuitet i bevaring, vedlikehold og endring av fellesområder.

Å sikre gode beslutningsprosesser rundt forvaltningen av fellesområder

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar Retningslinjene.

Hellerudtoppen Borettslag

Sak 6: Valg

Valgkomiteens 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 2023/2024

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Faste medlemmer:

Torstein H. Samstad, leder
Marius Pettersen, nestleder
Gro Huvestad, forsikringskontakt
Ane-Guro Sandhalla, sekretær/styremedlem
Tor-Arne Arnesen – styremedlem frem til november 2023
Viggo Normann – styremedlem fra november 2023

Varamedlemmer:

Viggo Normann
Johan Reinertsen

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 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 overskudd på kr 1 975 082,-.

Disponible midler utgjør ved utløpet av året kr 6 416 095,-. 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 2023.

Styrets arbeid

Det har i driftsåret vært avholdt 16 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

I 2023 ble det bygd ny trapp mellom garasjene og tun 4. I tillegg er det utført mindre løpende vedlikehold. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Energispartingstiltak i borettslaget

Rapporten ble lagt frem i desember 2023. Av foreslåtte tiltak er vi i gang med å bytte ut belysning i garasjene. Kanalrens er bestilt og vil bli gjennomført i slutten av mai/begynnelsen av juni. Vi har engasjert USBL Prosjekt AS for utredning om eventuelle solceller.

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 122 monterte ladebokser er 106 i dag i bruk.

Ikke utbygde loft

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

Hellerudtoppen Borettslag - Årsmelding 2023 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 imot 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 2023 omsatt i alt 13 andeler/leiligheter.

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

Bruksoverlating (fremleie)

Pr 31.12.2023 var to leiligheter bruksoverlatt.

Juridiske andelseiere

Selskapet har pr 31.12.2023 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 gjennomført i 2023.

Forestående oppgaver

Som beskrevet ovenfor er vi i gang med bytte av belysning i garasjene og kanalrens er bestilt.

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.

Kontakt med styret

Ved behov for å komme i kontakt med styret, gjøres dette via e-post hellerudtoppen@mittusbl.no eller evt. på telefon.

Gruppen «Hellerudtoppen borettslag» på Facebook, administreres ikke av styret. Som det framkommer av gruppeinformasjonen til denne gruppa – «Husk at saker som angår styret skal sendes dit og trenger derfor ikke å adresseres her.»



Til generalforsamlingen i Hellerudtoppen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Hellerudtoppen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 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.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Holhjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 77.18.xxx.xxx

2024-04-29 09:07:51 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	7 198 741	12 409 589
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	1 975 082	-2 314 595
Tilbakeføring av avskrivning	332 972	332 972
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-2 983 338	-3 035 190
Endringer i andre langsiktige poster	-107 362	-194 035
B. Arets endring disponible midler	-782 646	-5 210 848
C. Disponible midler	6 416 095	7 198 741
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	7 101 696	9 679 804
Kortsiktig gjeld	-685 601	-2 481 063
C. Disponible midler	6 416 095	7 198 741

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

Resultatregnskap 2023 Hellerudtoppen Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	13 381 146	12 201 942	12 811 900	13 841 501
Leie forretningslokaler	1	53 292	49 728	52 700	56 000
Sum leieinntekt		13 434 438	12 251 670	12 864 600	13 897 501
Andre inntekter					
Tilskudd		0	130 000	0	0
Diverse inntekt	2	91 463	59 802	109 000	67 000
Sum annen inntekt		91 463	189 802	109 000	67 000
Sum inntekt		13 525 901	12 441 472	12 973 600	13 964 501
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	138 573	191 304	147 096	213 900
Styrehonorar	3	275 000	275 000	275 000	300 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	332 972	332 972	333 000	333 000
Driftskostnad					
Energikostnad		730 961	491 939	551 200	601 200
Kostnad eiendom/lokale	5	531 523	353 433	292 000	505 000
Kommunale avgifter/renovasjon		2 111 527	1 783 706	2 000 000	2 470 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	11 875	5 625	6 000	12 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	137 878	13 464	43 000	49 500
Reparasjon og vedlikehold	8	2 475 960	7 391 459	1 270 000	1 120 001
Revisjonshonorar		13 390	12 526	12 000	13 500
Forretningsførerhonorar		309 353	300 635	313 000	326 000
Andre honorar		313 758	186 821	73 000	188 000
Kontorkostnad		27 329	24 623	32 000	26 000
TV/bredbånd		1 384 356	1 354 307	1 400 000	1 500 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		79 800	18 518	25 000	50 000
Kontingent og gaver		62 754	64 230	63 000	63 000
Forsikring		1 130 870	1 032 255	1 112 000	1 188 000
Eiendomsskatt		112 208	20 176	0	0
Andre kostnader		513 593	514 803	525 000	525 000
Sum kostnad		10 693 679	14 367 794	8 472 296	9 484 101
Driftsresultat før IN		2 832 222	-1 926 322	4 501 304	4 480 400
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		201 862	194 035	0	0
Driftsresultat etter IN		3 034 084	-1 732 287	4 501 304	4 480 400
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		56 822	76 405	20 000	100 000
Rentekostnad		1 115 824	658 712	808 400	1 103 271
Netto finansposter		1 059 001	582 308	788 400	1 003 271
Årsresultat		1 975 082	-2 314 595	3 712 904	3 477 129
Overført til/fra annen egenkapital		1 975 082	-2 314 595	0	0
SUM OVERFØRINGER		1 975 082	-2 314 595	0	0

Balanse 2023 Hellerudtoppen Borettslag

	Note	2023	2022
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	27 990 000
Andre driftsmidler	4	1 021 497	1 354 469
Sum anleggsmidler		133 320 385	133 653 357
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		23 455	12 403
Andre kortsiktige fordringer		5 629	14 135
Forskuddsbetalte kostnader		327 116	1 748 093
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		6 745 496	7 905 173
Sum omløpsmidler		7 101 696	9 679 804
SUM EIENDELER		140 422 081	143 333 161

Balanse 2023 Hellerudtoppen Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		19 600	19 600
Sum innskutt egenkapital		19 600	19 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		75 089 907	73 114 824
Sum opptjent egenkapital		75 089 907	73 114 824
Sum egenkapital	9	75 109 507	73 134 424
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	22 352 112	25 335 450
Borettsinnskudd		41 121 000	41 121 000
IN nedbetalt fellesgjeld	10	1 153 862	1 261 224
Sum langsiktig gjeld		64 626 974	67 717 674
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		12 644	24 498
Leverandørgjeld		326 653	2 205 118
Skyldig off. myndigheter		1 085	5 048
Påløpne renter		37 153	21 143
Annen kortsiktig gjeld		308 066	225 256
Sum kortsiktig gjeld		685 601	2 481 063
Sum gjeld		65 312 575	70 198 737
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		140 422 081	143 333 161
Pantstillelser	11	64 626 974	67 717 674

Sted: _____

Dato: _____

Torstein H. Samstad
Styreleder

Marius Pettersen
Nestleder

Viggo Normann
Styremedlem

Gro Huvestad
Styremedlem

Ane-Guro Sandhalla
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.

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

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	8 109 192	6 184 008
3609 Leie parkering	629 264	766 332
3615 Viderefakturert eiendomsskatt	109 698	0
3617 Fellesutgifter loft	84 120	84 120
3618 Leietillegg strøm	534 136	507 858
3625 Leietillegg prosjekt 1	53 575	1 054 752
3650 Innkrevde felleskostn. renter	784 067	276 172
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	3 054 244	3 297 221
3690 Leie trimrom	22 850	31 480
3605 Leie forretningslokaler	53 292	49 728
Sum	13 434 438	12 251 670

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3955 Leie henger	100	100
3957 Nøkkelsalg	750	0
3990 Andre driftsinntekter	39 750	27 750
3999 Andre inntekter	50 863	31 952
Sum	91 463	59 802

Konto 3990 gjelder leieinntekt Grendehus og trimrom.

Konto 3999 gjelder innbetaling for TV-bredbånd, opphør av OTP avtale 2022 samt refusjon egenandel forsikringssak.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5120 Timelønn fra lønssystemet	51 725	79 020
5129 Annen lønn fra lønssystemet	8 225	7 075
5150 Påløpne feriepenger	7 194	10 331
5210 El. komm.tj. (s-fritt) - fra lønssystemet	4 380	4 188
5212 EK tjenester pliktig fra lønn	4 380	4 188
5290 MOTPOST ANDRE FORDELER	-4 380	-4 188
5360 Honorarer fra lønssystemet	16 000	32 000
5400 Arbeidsgiveravgift	50 035	54 870
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønssystemet	1 014	1 457
5965 Arbeidstøy	0	2 363
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	275 000	275 000
Sum	413 573	466 304

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Snøfres	Feiekost til Boligelendomme 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:	94 244	126 875	0	153 201	167 075	489 583
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	26 069	4 375	102 445 738	16 799	0	135 417
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:	47 016	489 583	236 979	205 423	630 226	312 500
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	14 984	135 417	75 521	59 639	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 - sluttfaktura	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	591 433
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	0	27 990 000	553 276
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 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 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6360 Annet renhold	52 387	94 523
6362 Skadedyrutryddelse	41 785	32 631
6390 Andre driftskostnader	349	0
6391 Snømåking/strøing/feing	405 929	191 385
6392 Containerleie/tømming	30 922	34 612
6393 Blomsterfjord, klipping av gress/hekk	150	282
Sum	531 523	353 433

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Lisens Bevar HMS	11 875	5 625
Sum	11 875	5 625

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	0	479
6540 Inventar	80 212	3 065
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	6 733	5 999
6552 Driftsmateriell	47 799	1 104
6583 IT-lisensavgift	3 134	2 817
Sum	137 878	13 464

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	0	25 762
6602 Vedlikehold VVS	0	64 207
6603 Vedlikehold elektro	161 305	413 054
6605 Vedlikehold fellesanlegg	61 750	252 457
6610 Andre vaktmestertjenester	80 389	115 938
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	1 307 880	2 828 621
6617 Vedlikehold brannvernustyr	0	4 318
6620 Vedlikehold utstyr	0	777
6630 Egenandel forsikring	5 500	30 000
6641 Malerarbeider	21 395	8 115
6642 Snekkerarbeid	111 995	15 204
6643 Glassarbeid/Vindu	196 790	2 431
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	4 224	644 905
6646 Mur, betong og grunnarbeid	411 896	2 968 017
6648 Vedlikehold dører og porter	112 837	9 909
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	0	7 744
Sum	2 475 960	7 391 459

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

Note 9 - 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	73 114 824	1 975 083	75 089 907
Sum opptjent egenkapital	73 114 824	1 975 083	75 089 907
Sum egenkapital	73 134 424	1 975 083	75 109 507

Note 10 - 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:	3.873 %	3.873 %	3.873 %	5.80 %	5.80 %
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:	1 725 436	698 825	1 608 750	10 102 057	11 200 382
Avdrag i perioden:	331 676	127 913	247 500	1 249 739	1 026 510
Lånesaldo 31.12:	1 393 760	570 912	1 361 250	8 852 318	10 173 872
Saldo 5 år frem i tid:	126 321	52 286	123 750	1 705 375	4 396 753
Andelssaldo 01.01:	889 182	372 042	0	0	0
Innbetalt IN i perioden:	68 399	26 101	0	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	144 553	57 308	0	0	0
Andelssaldo 31.12:	813 027	340 834	0	0	0
Sum pantegjeld for lån:	2 206 788	911 746	1 361 250	8 852 318	10 173 872

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 24266 01	93	14 637	1 361 241
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 24266 02	8 20	62 541 44 672	500 328 893 440
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 24266 20	8 22	24 075 17 196	192 600 378 312
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987203296	70 4 82 40	59 838 54 956 50 868 39 854	4 188 660 219 824 4 171 176 1 594 160
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987203318	70 4 82 40	52 065 47 817 44 261 34 677	3 644 550 191 268 3 629 402 1 387 080

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 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 11 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2023

Bokført langsiktig gjeld	23 505 974
Innskuddskapital	41 121 000
Boligselskapets pantsikrede gjeld	64 626 974
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 2024

Budsjettet for 2024 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 3,5 mill. kroner. Disponible midler er budsjettet økt med 0,9 mill. kroner.

Husleieinntekter

Innbetaling til felleskostnadene er budsjettet med en økning på 10% fra 01.01.2024. 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 300.000,-.

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 1.175.000, -.

Energikostnader

Posten dekker lagets utgifter til strøm.

Kommunale avgifter

Posten dekker: vannavgift, avløpsavgift, renholds avgift og feieavgift. Oslo kommune har varslet betydelig økning i 2024.

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.

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 ytterligere husleieøkning.
Fellesutgiftene ble økt med 10 % fra 01.01.2024

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 2023 / 6. mai 2024.

Hellerudtoppen Borettslag

Navneseddel til bruk ved generalforsamling, tirsdag 21. mai 2024.

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 ordinær generalforsamling i

Hellerudtoppen Borettslag, tirsdag 21. mai 2024

Fullmakten gjelder leilighet nr.....

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

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

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