



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 946 802 107
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HELSFYR BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristine Fjeldberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 21.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 099 475	7 673 481
Sum inntekter		8 099 475	7 673 481
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		30 683	7 306
Annen driftskostnad		6 303 793	8 454 588
Sum kostnader		6 505 626	8 633 044
Driftsresultat		1 593 849	-959 563
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 255	11 353
Sum finansinntekter		4 255	11 353
Annen finanskostnad		400 938	258 232
Sum finanskostnader		400 938	258 232
Netto finans		-396 683	-246 879
Ordinært resultat før skattekostnad		1 197 166	-1 206 443
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 197 166	-1 206 443
Årsresultat		1 197 166	-1 206 443
Totalresultat		1 197 166	-1 206 443
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 197 166	-1 206 443
Sum overføringer og disponeringer		1 197 166	-1 206 443



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		27 114 273	27 114 273
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		230 662	36 532
Sum varige driftsmidler		27 344 935	27 150 805
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		610	610
Sum finansielle anleggsmidler		610	610
Sum anleggsmidler		27 345 545	27 151 415
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		344	344
Andre fordringer		434 690	389 968
Sum fordringer		435 034	390 312
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 144 502	815 372
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 144 502	815 372
Sum omløpsmidler		1 579 537	1 205 684
SUM EIENDELER		28 925 081	28 357 099



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		16 800	16 800
Sum innskutt egenkapital		16 800	16 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		13 394 848	12 197 682
Sum opptjent egenkapital		13 394 848	12 197 682
Sum egenkapital		13 411 648	12 214 482
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 021 007	14 407 971
Øvrig langsiktig gjeld		996 000	996 000
Sum annen langsiktig gjeld		15 017 007	15 403 971
Sum langsiktig gjeld		15 017 007	15 403 971
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 188	1 499
Leverandørgjeld		367 846	297 815
Annen kortsiktig gjeld		125 393	439 333
Sum kortsiktig gjeld		496 426	738 647
Sum gjeld		15 513 433	16 142 618
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 925 081	28 357 099



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 491540

Enheten

Organisasjonsnummer: 946 802 107
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HELSFYR BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristine Fjeldberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 21.06.2023



Organisasjonsnr: 946 802 107
HELSFYR BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 099 475	7 673 481
Sum inntekter		8 099 475	7 673 481
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		30 683	7 306
Annen driftskostnad		6 303 793	8 454 588
Sum kostnader		6 505 626	8 633 044
Driftsresultat		1 593 849	-959 563
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 255	11 353
Sum finansinntekter		4 255	11 353
Annen finanskostnad		400 938	258 232
Sum finanskostnader		400 938	258 232
Netto finans		-396 683	-246 879
Ordinært resultat før skattekostnad		1 197 166	-1 206 443
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 197 166	-1 206 443
Årsresultat		1 197 166	-1 206 443
Totalresultat		1 197 166	-1 206 443
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 197 166	-1 206 443
Sum overføringer og disponeringer		1 197 166	-1 206 443



Organisasjonsnr: 946 802 107
HELSEFYR BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		27 114 273	27 114 273
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		230 662	36 532
Sum varige driftsmidler		27 344 935	27 150 805
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		610	610
Sum finansielle anleggsmidler		610	610
Sum anleggsmidler		27 345 545	27 151 415
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		344	344
Andre fordringer		434 690	389 968
Sum fordringer		435 034	390 312
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 144 502	815 372
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 144 502	815 372
Sum omløpsmidler		1 579 537	1 205 684
SUM EIENDELER		28 925 081	28 357 099

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	16 800	16 800
Sum innskutt egenkapital	16 800	16 800
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	13 394 848	12 197 682
Sum opptjent egenkapital	13 394 848	12 197 682
Sum egenkapital	13 411 648	12 214 482
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	14 021 007	14 407 971
Øvrig langsiktig gjeld	996 000	996 000
Sum annen langsiktig gjeld	15 017 007	15 403 971
Sum langsiktig gjeld	15 017 007	15 403 971
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 188	1 499
Leverandørgjeld	367 846	297 815
Annen kortsiktig gjeld	125 393	439 333
Sum kortsiktig gjeld	496 426	738 647
Sum gjeld	15 513 433	16 142 618
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	28 925 081	28 357 099



Organisasjonsnr: 946 802 107
HELSEFYR BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Helsfyr Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 3. mai - 6. mai 2023

Selskapsnummer: 5111





Velkommen til årsmøte i Helsefyr Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 3. mai kl. 09:00 og lukker 6. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5111>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Stemmeseddel

Skjemaet leveres/sendes til styret på e-post helsefyr@styrerrommet.no, eller i styrets postkasse utenfor Karl Staaffs vei 61 innen 06. mai kl. 09.00 for at din deltagelse skal bli registrert.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Helsefyr Borettslag



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Rådgiver i OBOS Hedda Trøan er valgt.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Stina Opsand Dutton og Espen Moen er valgt.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsrapport 2022 Helsfyr Borettslag.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150.000 eller kr 200.000.

Styrets innstilling

Styret foreslår å øke styrehonorar fra tidligere år (kr 150.000)
for å bedre matche gjennomsnittlig styrehonorar per andel
<https://nye.obos.no/boligforvaltning/tips-og-rad/hva-far-styrene-betalt/>

Forslag til vedtak 1

Styrets godtgjørelse settes til kr 150.000

Forslag til vedtak 2

Styrets godtgjørelse settes til kr 200.000



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Henrik Jahnsen
- Priyanka Priyadarshini

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Henrik Jahnsen
- Priyanka Priyadarshini



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lasse Aase Stava	Karl Staaffs Vei 67
Styremedlem	Stina Opsand Dutton	Karl Staaffs Vei 65
Styremedlem	Malene Minnesjord	Karl Staaffs Vei 65
Styremedlem	Espen Moen	Karl Staaffs Vei 58
Styremedlem	Kristoffer Gaarden Myhre	Karl Staaffs Vei 65
Varamedlem	Lillian T Strandbakk	Karl Staaffs Vei 65

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post helsfyr@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Helsfyr Borettslag

Borettslaget består av 168 andelsleiligheter.

Helsfyr Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 946802107, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

132 81 83 84 85 86

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Helsfyr Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PWC.



Styrets arbeid

- Det har blitt avholdt en dugnad i Helsfyr Borettslag siden forrige generalforsamling, totalt to i 2022. Den første dugnaden fant sted i april, hvor fokuset var å gjøre fellesområdene fine og innbydende for sesongen. Den andre fant sted i oktober, hvor styret leide inn containere fra Franzefoss slik at beboerne hadde mulighet til å kvitte seg med søppel og vi fikk samtidig ryddet opp i fellesarealer. Styret opplevde begge dugnadene som vellykkede tiltak.
- Det ble i 2022 inngått avtale med ny TV- og internettleverandør for borettslaget. De utløsende faktorene for innhenting av nye tilbud var tilbakemeldinger fra beboere som var misfornøyd med daværende løsning, manglende valgfrihet, samt en kraftig prisjustering fra Telia. Valget falt på Homenet (senere Global Connect) da disse kunne tilby borettslaget større valgfrihet og innleggelse av fiber. Styret har som kjent fått varierte tilbakemeldinger på dette tiltaket, men opplever nå at beboerne stort sett er fornøyd med den nye løsningen. Tilbakemeldingen fra Global Connect har vært at kun 33 % av andelene har valgt en form for TV-løsning, en tjeneste alle tidligere betalte for gjennom felleskostnadene.
- Det er som kjent blitt avdekket store vedlikeholdsbehov ved borettslagets sanitæranlegg. Også 2022 har vært preget av flere lekkasjer og dette har opptatt mye av styrets tid. I denne forbindelse har styret hyret inn Obos Prosjekt for å bistå borettslaget ettersom dette er et stort og omfattende prosjekt. Obos har foreløpig hjulpet oss med behovskartlegging og tilbudsinnhenting. Etter flere møter, befaringer og dialog med dem har de nå satt sammen en tilbudsbeskrivelse som i disse dager sendes ut til entreprenører. Entreprenører som er interessert i oppdraget vil etter befaring av borettslaget sende tilbud på løsninger de kan tilby. Når tilbudene er innhentet vil Obos prosjekt innkalle til et informasjonsmøte for alle beboere i Helsfyr Borettslag. Etter dette vil styret gjennomføre en ekstraordinær generalforsamling hvor alle andelene vil kunne være med å stemme over hvilken løsning borettslaget skal gå for.
- Styret har sagt opp den nåværende avtalen med Renhold Senter og har nå inngått avtale med Ren Service AS som vil overta vask av oppgang og fellesarealer fra 01.07.2023. Denne avtalen har liten påvirkning på økonomien da prisen er omtrent den samme, men vi forventer bedre kvalitet på arbeidet som utføres.
- Senhøsten 2022 ble det utført beskjæring av trærne i borettslaget, ettersom flere av trærne hadde behov for dette. Det vil i nærmeste fremtid bli plantet nye trær der vi har felt gamle, døde trær.
- Dessverre har arbeidet med nye søppelbrønner i kvartal 7 blitt noe utsatt da Oslo kommune snudde i sin beslutning om godkjenning av området for nye brønner. Dette skapte forsinkelse i arbeidet, og innen Oslo kommune gav oss klarering til å grave nye brønner kom frosten som gjorde graving vanskelig. Nå er det vår og vi forventer å kunne sette i gang arbeidet snart.
- Styret har nå innhentet tilbud fra flere tilbydere på elbillading i borettslaget. Mange av tilbudene måtte fornyes ettersom det er usikkerhet rundt den populære smartladeren Easee. Arbeidet med dette vil fortsette inn i den nye styreperioden.

Fremtidige planer:

- Den neste styreperioden vil i stor grad være preget av arbeidet med sanitæranleggsprosjektet. Det vil bli avholdt informasjonsmøter og også en ekstraordinær generalforsamling der andelseiere vil få være med å stemme på hvilken løsning borettslaget skal gå for.



- Styret ønsker å få på plass elbilladere så fort som mulig, helst i løpet av sommeren 2023. Styret har innhentet flere tilbud som vi anser som gode, og forventer at arbeidet vil sette i gang straks tilbyder er valgt.
- Styret vil bestille et forprosjekt av Obos prosjekt for utbedring av tak da vi ser nødvendigheten av dette.
- Det har blitt ytret ønske om fasadevask i borettslaget og dette vil styret se nærmere på i neste styreperiode.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 30 500 000 til større vedlikehold som omfatter utbedring av borettslagets sanitæranlegg samt elbilladere. Også 2024 vil ha et stort vedlikeholdsbudsjett som følge av utbedringen av sanitæranlegget.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon og 23,4 % for vann- og avløp. Feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Helsfyr Borettslag.

Lån

Helsfyr Borettslag har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 7 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Helsefy Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Helsefy Borettslag 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, og
- 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
Årsrapport 2022 Helsefy Borettslag.pdf



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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 18. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



HELSEFYR BORETTSLAG ORG.NR. 946 802 107, KUNDENR. 5111

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	467 037	2 136 713	467 037	1 083 110
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 197 166	-1 206 443	-1 150 364	-29 771 151
Tilbakeføring av avskrivning	15 30 683	7 307	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15 -224 813	-43 838	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -386 964	-426 702	-499 000	-442 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	616 073	-1 669 676	-1 649 364	-30 213 151
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 083 111	467 037	-1 182 327	-29 130 041

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 579 537	1 205 684
Kortsiktig gjeld	-496 426	-738 647
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 083 111	467 037



HELSEFYR BORETTSLAG ORG.NR. 946 802 107, KUNDENR. 5111

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 094 295	7 670 946	8 116 000	8 690 000
Vaskeri	10	2 378	0	0	0
Andre inntekter	3	2 803	2 535	3 500	2 500
SUM DRIFTSINNEKTER		8 099 475	7 673 481	8 119 500	8 692 500
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 150	-21 150	-21 150
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Avskrivninger	15	-30 683	-7 307	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 625	-8 750	-8 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-313 005	-305 355	-313 000	-326 000
Konsulenthonorar	7	-140 443	-29 493	-25 000	-100 000
Drift og vedlikehold	8	-719 640	-3 111 449	-3 888 000	-30 953 000
Forsikringer		-426 736	-396 797	-417 000	-470 000
Festeavgift		-376 406	-364 926	-357 214	-376 000
Kommunale avgifter	9	-1 417 233	-1 358 992	-1 396 000	-1 627 000
Energi/fyring		-1 090 348	-1 342 042	-800 000	-1 300 000
TV-anlegg/bredbånd		-304 308	-642 238	-660 000	-100 000
Andre driftskostnader	11	-1 504 050	-894 545	-897 500	-947 501
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 505 626	-8 633 044	-8 932 864	-36 379 651
DRIFTSRESULTAT		1 593 849	-959 563	-813 364	-27 687 151
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	4 255	11 353	0	0
Finanskostnader	13	-400 938	-258 232	-337 000	-2 084 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-396 683	-246 879	-337 000	-2 084 000
ÅRSRESULTAT		1 197 166	-1 206 443	-1 150 364	-29 771 151
Til opptjent egenkapital		1 197 166	0		
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-1 206 443		



HELSEFYR BORETTSLAG
ORG.NR. 946 802 107, KUNDENR. 5111

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	27 114 273	27 114 273
Andre varige driftsmidler	15	230 662	36 532
Aksjer og andeler	16	610	610
SUM ANLEGGSMIDLER		27 345 545	27 151 415
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		31 858	31 214
Kundefordringer		344	344
Forskuddsbetalte kostnader		402 832	0
Andre kortsiktige fordringer		0	358 754
Driftskonto OBOS-banken		1 033 132	504 957
Sparekonto OBOS-banken		111 370	310 416
SUM OMLØPSMIDLER		1 579 537	1 205 684
SUM EIENDELER		28 925 081	28 357 099
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 168 * 100		16 800	16 800
Opptjent egenkapital		13 394 848	12 197 682
SUM EGENKAPITAL		13 411 648	12 214 482
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	14 021 007	14 407 971
Borettsinnskudd	18	996 000	996 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		15 017 007	15 403 971
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		125 197	121 912
Leverandørgjeld		367 846	297 815
Påløpte renter		3 188	1 499



Annen kortsiktig gjeld	19	196	317 421
SUM KORTSIKTIG GJELD		496 426	738 647

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 925 081	28 357 099
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	20	24 000 000	24 000 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.04.2023

Styret i Helsfyr Borettslag

Lasse Aase Stava/S/

Stina Opsand Dutton/S/

Malene Minnesjord/S/

Espen Moen/S/

Kristoffer Gaarden Myhre/S/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. 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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	7 747 992
Parkering	390 600
Refusjon leie tidl.år	-107
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 138 485

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-44 190
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 094 295

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigeringer	70
Skilt	1 750
VIPPS	983
SUM ANDRE INNTEKTER	2 803

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 150

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 150 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-132 715
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 728
SUM KONSULENTHONORAR	-140 443

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-255 914
Drift/vedlikehold VVS	-202 632
Drift/vedlikehold elektro	-20 144
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-697
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-175 425



Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-7 944
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 430
Egenandel forsikring	-54 454
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-719 640

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-868 154
Renovasjonsavgift	-549 079
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 417 233

NOTE: 10**VASKERI**

Inntekter	2 378
SUM VASKERI	2 378

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 094
Container	-80 958
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 723
Diverse leiekostnader/leasing	-63 720
Driftsmateriell	-6 309
Vaktmestertjenester	-725 317
Renhold ved firmaer	-202 946
Andre fremmede tjenester	-35 298
Kontor- og datarekvisita	-80
Trykksaker	-363
Andre kontorkostnader	-1 304
Porto	-1 140
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 891
Bank- og kortgebyr	-5 154
Velferdskostnader	-6 000
Konstaterte tap	-358 754
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 504 050

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 423
Renter av sparekonto i OBOS-banken	954
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 878
SUM FINANSINNTEKTER	4 255

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-97 822
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-303 052
Renter på leverandørgjeld	-64
SUM FINANSKOSTNADER	-400 938

NOTE: 14**BYGNINGER**

Saldo 1.1	8 133 560
Kostpris/bokført verdi	5 659 105
Tilgang 1997	13 321 608
SUM BYGNINGER	27 114 273

Gnr.132/bnr.81 M. flere

Tomten er festet av Oslo kommune i 90 år fra 1956.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser		
Tilgang 1994	15 037	
Avskrevet tidligere	-15 036	
		1
Møbler		
Kostpris	20 938	
Tilgang 2021	22 900	
Avskrevet tidligere	-7 307	
Avskrevet i år	-14 625	
		21 906
Søppelbrønn		
Tilgang 2022	224 813	
Avskrevet i år	-16 058	
		208 755
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	230 662	

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-30 683****NOTE: 16****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier 1 aksje i Ulven-Helsfyr Garasjen. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs.

kostmetoden, dvs at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2014	-4 000 000
Nedbetalt tidligere	482 192
Nedbetalt i år	118 226
	-3 399 582

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-5 450 000
Nedbetalt tidligere	-5 440 163
Nedbetalt i år	268 738
	-10 621 425

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-14 021 007**

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-996 000
-------------	----------

SUM BORETTINNSKUDD **-996 000**

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fakturagebyr	-196
--------------	------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-196**

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

	996 000
Pantelån	14 021 007
TOTALT	15 017 007

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	27 114 273
TOTALT	27 114 273

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6647897. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021 – 2022	Balkongrammer	Bytting av balkongrammer på alle balkongene grunnet rust på gamle balkongrammer. Dette hadde en kostnad på ca 2 500 000
2020 – 2021	Bergvarmeanlegg	Det ble lagt inn bergvarme som erstatning for oljefyring.
2010 - 2011	Nye avfallsbrønner.	Leverandør av avfallsbrønnene var BM Prosjekt AS. Kostnad ca. kr 545 000. Arbeid med asfaltering osv. rundt avfallsbrønnene hadde en kostnad på ca. 225 000.
2009	Vaskerier, setningsskade og p-plasser.	Rehabilitering av vaskerier i KS 62 og 73. Rehabilitering av setningsskade i KS 64 og 66. Økt antall p-plasser med 13.
2006 - 2007 2005 - 2006	Oppgradering boder og kjellere. Elektrisk fellesanlegg og lekeplasser.	Utbedring av elektrisk fellesanlegg, utskifting av stigeledninger, og utskifting av alt elektrisk i den enkeltes leilighet. Utbedring av lekeplasser i kvartal 2 og 7 iht. gjeldende regler.
2004	Nye beboermapper laget til nye eiere.	
2003	Utvendig mur og brannslukningsutstyr.	Vedlikehold utvendig mur. Nytt brannslukningsutstyr delt ut til alle andelseierne.
2002	Avløpssystem.	Høytrykk-spyling av hele avløpssystemet, med rengjøring av baderomssluk og behandling med Poly-Seal gummiassfalt for å unngå at vann trekker inn i dekket over slukkanten og



		videre til underliggende leilighet. Tilstandsrapporten avslører et rørsystem som er i god stand, men med mye rust i bunnledningene. Opp til 5 års garanti på arbeidet.
2001	Parkeringsplasser og postkasser.	Ferdigstillelse av parkeringsplasser bak KS 73-75. (78 faste plasser til utleie, 21 gjesteparkeringsplasser). Nytt postkasseanlegg.
2000	Nye undersentraler til fjernvarmeanlegg.	
1999	Nye kabler for tv/data inn i hver leil.	
1997 - 1998	Nytt uteareal.	
1995 - 1997	Nye balkonger.	



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 3.05.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 6.05.23

Selskapsnummer: 5111 **Selskapsnavn:** Helsefyr Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av møteleder</p> <p>Rådgiver i OBOS Hedda Trøan er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitner</p> <p>Stina Opsand Dutton og Espen Moen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Hvilket forslag stemmer du for?

- Styrets godtgjørelse settes til kr 150.000
 Styrets godtgjørelse settes til kr 200.000

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- Henrik Jahnsen
 Priyanka Priyadarshini

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- Henrik Jahnsen
 Priyanka Priyadarshini

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.