



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 955 872 258  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: AL SØNDRE HELLERUD BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Stordamveien 42-44  
0671 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Linda Pettersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 31.08.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 152 408	1 110 591
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 152 408</b>	<b>1 110 591</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		66 060	68 460
Annen driftskostnad		1 861 402	557 572
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 927 462</b>	<b>626 032</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-775 054</b>	<b>484 559</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		900	2 164
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>900</b>	<b>2 164</b>
Annen finanskostnad		215 263	270 367
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>215 263</b>	<b>270 367</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-214 363</b>	<b>-268 203</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-989 417</b>	<b>216 356</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-989 417</b>	<b>216 356</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-989 417</b>	<b>216 356</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-989 417</b>	<b>216 356</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-989 417	216 356
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-989 417</b>	<b>216 356</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		403 743	403 743
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		54 616	54 616
Sum varige driftsmidler		458 359	458 359
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		458 359	458 359
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		120 921	135 722
Sum fordringer		120 921	135 722
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 167 888	1 295 530
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 167 888	1 295 530
Sum omløpsmidler		1 288 809	1 431 252
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 747 168</b>	<b>1 889 611</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 200</b>	<b>1 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		9 258 386	8 268 969
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-9 258 386</b>	<b>-8 268 969</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-9 257 186</b>	<b>-8 267 769</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 505 138	9 657 733
Øvrig langsiktig gjeld		468 180	468 180
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>10 973 318</b>	<b>10 125 913</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 973 318</b>	<b>10 125 913</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 062	1 561
Leverandørgjeld		9 712	14 558
Annen kortsiktig gjeld		20 262	15 348
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>31 036</b>	<b>31 467</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>11 004 354</b>	<b>10 157 380</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 747 168</b>	<b>1 889 611</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 467725

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 955 872 258  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: AL SØNDRE HELLERUD BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Stordamveien 42-44  
0671 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### 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: Linda Pettersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2021

#### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 10.07.2021



Organisasjonsnr: 955 872 258  
AL SØNDRE HELLERUD BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 152 408	1 110 591
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 152 408</b>	<b>1 110 591</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		66 060	68 460
Annen driftskostnad		1 861 402	557 572
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 927 462</b>	<b>626 032</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-775 054</b>	<b>484 559</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		900	2 164
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>900</b>	<b>2 164</b>
Annen finanskostnad		215 263	270 367
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>215 263</b>	<b>270 367</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-214 363</b>	<b>-268 203</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
		<b>-989 417</b>	<b>216 356</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>			
		<b>-989 417</b>	<b>216 356</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-989 417</b>	<b>216 356</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-989 417</b>	<b>216 356</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-989 417	216 356
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-989 417</b>	<b>216 356</b>



Organisasjonsnr: 955 872 258  
AL SØNDRE HELLERUD BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		403 743	403 743
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		54 616	54 616
Sum varige driftsmidler		458 359	458 359
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		458 359	458 359
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		120 921	135 722
Sum fordringer		120 921	135 722
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 167 888	1 295 530
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 167 888	1 295 530
Sum omløpsmidler		1 288 809	1 431 252
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 747 168</b>	<b>1 889 611</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	9 258 386	8 268 969
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-9 258 386</b>	<b>-8 268 969</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-9 257 186</b>	<b>-8 267 769</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 505 138	9 657 733
Øvrig langsiktig gjeld	468 180	468 180
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>10 973 318</b>	<b>10 125 913</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>10 973 318</b>	<b>10 125 913</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 062	1 561
Leverandørgjeld	9 712	14 558
Annen kortsiktig gjeld	20 262	15 348
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>31 036</b>	<b>31 467</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>11 004 354</b>	<b>10 157 380</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 747 168</b>	<b>1 889 611</b>



Organisasjonsnr: 955 872 258  
AL SØNDRE HELLERUD BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER 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. 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  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenestepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Til andelseierne i AL Søndre Hellerud borettslag

### Velkommen til ordinær generalforsamling 27. mai 2021

Innkallingen inneholder årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom innkallingen, og viser din interesse ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte borettslaget det kommende året.

### Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseierne har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, eventuell forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede på generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

På generalforsamlingen kan andelseier og ektefelle, eller eventuell samboende, møte, men bare én har stemmerett. Andelseier kan møte ved fullmektig.



**Registreringsblankett ved ordinær generalforsamling i  
AL Søndre Hellerud borettslag**

**Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet (KUN om du stiller med fullmektig):**

**Eierens navn:**

**Eierens adresse:**

**(Andels nr.)**

På generalforsamling har andelshaverne stemmerett med en stemme for hver andel de eier. Andelshaverne har rett til å møte ved fullmektig.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

**FULLMAKT**

(Andelseieren) ovenfor gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:**

å møte på ordinær generalforsamling i AL Søndre Hellerud borettslag.

\_\_\_\_\_  
**Andelseiers signatur**

\_\_\_\_\_  
**Dato**



## Innkalling til generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i AL Søndre Hellerud borettslag  
avholdes torsdag 27. mai 2021 kl. 18 i Hellerud Vel, Landeroveien 1, 0672 Oslo.  
Grunnet Covid-19 blir bord og stoler satt opp ihht. gjeldende smittevernsregler.**

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder.
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede.
- C) Valg av en til å føre protokoll og to andelseiere som protokollvitne.
- D) Godkjenning av møteinnkallingen.

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAPET FOR 2020

- A) Styret gjennomgår årsrapport. Se vedlegg.

*Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner årsrapporten.*

- B) Styret gjennomgår regnskapet for 2020 og revisors beretning. Se vedlegg.

*Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner regnskapet og revisors beretning for 2020.*

- C) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

*Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner overføring av årets resultat til egenkapital.*

- D) Styret gjennomgår forslag til budsjett for 2021. Se vedlegg.

*Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner budsjettforslaget for 2021.*

- E) For å forenkle styrets arbeid så anbefaler styret at borettslaget skifter revisor til BDO AS. Det utgjør ingen økonomiske konsekvenser ved bytte av revisor.

*Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner at borettslaget bytter revisor til BDO AS.*

### 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

På generalforsamlingen 28. mai 2020 ble det vedtatt et styrehonorar på kr 60 000,-. Fordelingen ble kr. 30 000,- til styreleder og kr. 30 000,- til fordeling på styremedlemmene.

*Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner styrehonoraret for 2021 til kr. 60 000 der styreleder får kr. 30 000,- og kr. 30 000 til fordeling på styremedlemmene.*

#### 4. FORSLAG FRA STYRET

- A) Styret har i inneværende periode hatt som førsteprioritet å få landet strømprosjektet. Dette ble slutført høsten 2020 og har sikret en stabil og sikker strømtilførsel for alle andelene i laget. Planen har hele tiden vært å også legge til rette for el-bil lading. Grunnet parkeringssituasjonen og spesielt garasjen, har styret måtte gjort en del undersøkelser slik at vi har et så godt beslutningsgrunnlag som mulig. Det er få av andelseierne som har el-bil i dag men det forventes at flere vil anskaffe seg el-bil i fremtiden. Likevel må styret ta hensyn til alle andelseierne før vi beslutter hvilken løsning som er den beste. Å legge til rette for el-lading blir en stor kostnad for borettslaget og vi må sikre at den løsningen vi nå velger er en løsning som ikke medfører store utgifter om det i fremtiden blir besluttet at garasjen skal gjøres noe med.

Styret har vært i kontakt med advokat for å rådføre oss på hvilke muligheter borettslaget har opp mot garasjen da det eksisterer et garasjelag. Advokaten mener at for Søndre Hellerud borettslag så kan man anse rettsforholdet mellom borettslaget og garasjelaget som et slags festeforhold og at borettslaget er reell eier av grunnen. Etter Tomtefestelovens § 8 og 9 regnes festeavtaler til annet enn bolig- og fritidshus for å være oppsigelige avtaler som kan sies opp med to års oppsigelsesfrist, med mindre den konkrete avtalen sier noe annet. Styret har undersøkt om en slik avtale finnes, men våre undersøkelser tyder på at det ikke eksisterer noen avtale, men en praksis som er blitt etablert for mange år tilbake. Dette betyr at generalforsamlingen nok kan beslutte hva som skal skje med garasjen i fremtiden. Styret ønsker ikke å fremme et slikt forslag nå og ønsker at garasjelaget selv tar stilling til dette i påvente av et eventuelt konkret forslag på en generalforsamling på et senere tidspunkt.

Garasjeplassene er sterkt underdimensjonerte i forhold til dagens standard. Anbefalt bredde på parkeringsplass i dag er på minimum 2,5 meter (Håndbok 017 fra Statens vegvesen). Etter målinger som er gjort så er hele garasjerekka 26 meter bred, inkludert endevegger og bæring mellom portene. Uten de sistnevnte bestanddelene er totalen på 24,25 meter. Dette skal i teorien klare å romme 12 biler- noe som ikke lar seg gjøre med den bredden bilene bygges med i dag. Gjennomsnittlig bredde på personbiler i dag er 1,80 cm- mange er bredere.

Etter at det ble forbudt å parkere i Stordamveien er også mulighetene for gateparkering blitt litt vanskeligere. I tillegg vil flere trenge ladestasjoner i fremtiden og gateparkering vil være lite gunstig.

Styret har fått innhentet pristilbud fra Elektro-kontakten AS, som er det samme firmaet som utførte oppgradering av strømmen hos borettslaget i fjor. De anbefaler en løsning der strømkabel vil gå langs veggen bak garasjen. Dette betyr at det blir lagt til rette for en eventuell fremtidig riving av garasjen. En slik løsning vil sørge for at borettslaget kan få etablert anlegg for el-lading allerede i år og ikke blir forsinket av en langvarig prosess som beskrevet ovenfor. Pristilbudet til EK kommer på kr. 450.000,- og i tillegg kommer utgifter til graving og anleggsbidrag fra Elvia (Hafslund). Det vil da bli etablert anlegg for el-lading for de bilene som står parkert i og utenfor garasjen ned mot Hellerud gårdsvei. I tillegg blir det etablert et anlegg for bilene som vender ned mot Stordamveien.

Hver enhet må selv bestille lader og koste dette selv og dette kan gjøres i forbindelse med prosjektet. I tillegg vil det kunne bli aktuelt med et leiebeløp til andelshaver som etablerer lader, og dette er en vanlig praksis i de fleste borettslag. De som har el-lading fra tidligere må inngå i det nye anlegget da det midlertidige anlegget blir fjernet.

*Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner styret sitt forslag om å etablere anlegg for el-lading og som gir alle andelseiere mulighet til å få montert lader for el-bil. Borettslaget legger til rette for strøm (anlegg) og den enkelte andelseier må selv koste lader, strøm og en leie til borettslaget for bruken av anlegget. Elektro-kontakten AS blir firmaet som borettslaget vil engasjere for å få utført arbeidet.*

#### **B) Vedlikeholdsplan**

Styret ønsker å informere generalforsamlingen om vedlikeholdsplanen for borettslaget. Det har de siste årene blitt gjennomført omfattende vedlikehold og sist med strømprosjektet. Styret ser at det fremover vil være flere vedlikeholdsoppgaver som må utføres. Det som haster mest er å få oversikt over status på vann og avløp og gjennomføre nødvendig vedlikehold. Dette for å hindre større og mindre lekkasjer som potensielt vil medføre store utgifter for den enkelte og borettslaget. Videre ser styret det som nødvendig å få kontroll på søppelhåndteringen. Her kan det bli aktuelt med å utvide eksisterende søppelskur eller bygge et nytt.

Styret har vært i kontakt med OBOS banken som vi har lånet vårt i dag. De opplyser at lånegraden til borettslaget er lav (8%) og at vi fremover kan ta opp et større lån til bruk for bla. vedlikehold. Innbetalingen på fellesutgiftene i dag dekker de løpende utgiftene til borettslaget og en økning i lånet på kr. 2.000.000,- vil medføre ca. kr 8000,- i økte låneutgifter for borettslaget med dagens rente. Dette vil bety en økning på fellesutgiftene på ca kr. 333,- per andel.

Nedenfor følger en oversikt over vedlikeholdsoppgaver som styret må jobbe med i tiden fremover i prioritert rekkefølge:

1. Vann og avløp
2. El-bil lading
3. Søppelskur
4. Eventuelt sykkelkur
5. Maling av fasaden
6. Kontroll av takene

*Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner vedlagte vedlikeholdsplan og som styret skal arbeide med i tiden fremover.*



## 5. INNKOMNE FORSLAG

### A) Forslag om sykkelkur fra Mette Sandbekk Fauske.

Det er ønskelig at generalforsamlingen behandler vedlagte forslag om bygging av et felles sykkelkur til høyre innenfor porten, der det i dag er delvis tilrettelagt for sykkelparkering.

Det har i alle år vært en skjevfordeling av hvem som har hatt egne boder og tilbygg, og hvem som ikke har hatt mulighet til dette. Denne situasjonen har for 8-mannsrekken blitt løst ved at det gamle tørkerommet har blitt benyttet som felles oppbevaring av sykler og akebrett. Men når også vi nå omsider skal få muligheten til å benytte kjellerarealet fullt ut, vil oppbevaring av bl.a. sykler bli et problem og derav også en belastning for borettslaget med mange sykler utenfor hos den enkelte.

Forslaget er derfor at det settes opp et sykkelkur for helårs oppbevaring av sykler med plassering som nevnt over, der den enkelte husstand kan leie plass til inntil 1 sykkel pr. husholdningsmedlem over 10 år. De minste barnesyklene må fortsatt stå ute, ellers tas inn i egen bod, så sant det ikke er ledige utleieplasser i skuret som ingen ønsker å leie. Jeg foreslår en leiepris på kr. 20-25,- pr. sykkel pr. mnd. som legges på husleien, på samme måte som ekstra betaling for andre tilbygg på området fungerer i dag. Det bør også være prioritert plass for de som i dag ikke har annet tilbygg på eiendommen. Kr. 20,- pr. plass vil gi en nedbetaling på kr. 7680,- pr. år ved full belegning, mens kr. 25,- vil gi kr. 9600,- pr. år. Sykkelskuret vil med andre ord finansieres av brukerne, og betales ned relativt fort.

Bygging av sykkelkur er ikke lenger søknadspliktig til kommunen dersom man holder seg innenfor gitte retningslinjer.

*Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret godkjenning til å etablere et sykkelkur basert på vedlagt forslag. Sykkelskuret skal være tilgjengelig for hele borettslaget, men de som ikke har bod/tilbygg i dag skal få fortrinnsrett.*

## 6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styreleder for 1 eller 2 år.
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år.
- C) Valg av 2 representanter i valgkomiteen for 1 år.
- D) Valg av sommerfestkomité
- E) Valg av dugnadskomité

16. mai 2021



16. mai 2021

Styret i AL Søndre Hellerud borettslag

Johan Winje

Kai Haavik

Guro Horn-Næverdahl

Håvard Henriksen

Erik Skaseth



## Årsrapport for 2020/2021

### Tillitsvalgte

Siden siste generalforsamling har de tillitsvalgte vært:

Kai Haavik (styreleder)  
Håvard Henriksen  
Johan Winje  
Guro Horn-Næverdahl  
Erik Skaseth

### Generelle opplysninger

AL Søndre Hellerud borettslag er et borettslag som består av 24 leiligheter fordelt på 5 bygg i Stordamveien 42-44 A-D i Oslo kommune. Selskapet er registrert i Enhetsregisteret i Brønnøysundregistrene med organisasjonsnummer 955 872 258 .

### Regnskapsførsel og revisjon

Regnskapsførselen er i henhold til kontrakt utført av Hammersborg Regnskaps- og Innbetalingservice AS (HBR), som er et datterselskap av OBOS BBL. Unic Revisjon AS er borettslagets revisor

### Styrets arbeid

Styret har gjennomført 7 styremøter siden sist generalforsamling og flere saker er behandlet på mail. Det har vært krevende å avholde ordinære møter grunnet Covid-19 og flere av møtene har blitt gjennomført på Teams eller utendørs. Styret har sørget for informasjon til andelseierne ved å legge ut status på saker til behandling på Facebook siden til borettslaget. Det har nok en gang vært et godt fungerende styre med en god oppgavefordeling.

Det har vært mange og store oppgaver for styret i inneværende periode. Strømprosjektet har vært en lang og krevende prosess, men vi er svært fornøyd med at vi fikk ferdigstilt dette høsten 2020. Tilbakemeldingene fra andelseierne er positive og mange har fått en langt bedre, stabil og sikrere strømforsyning enn det var tidligere. Spesielt i 8-mannsrekken var strømsituasjonen i så dårlig forfatning at denne ikke lenger var forsvarlig. Styret har lagt ned mye arbeid i denne saken, men det har vært et viktig løft for hele borettslaget.

Det som gjenstår med strømtilførsel er å få på plass el-bil lading. Styret har stor forståelse for de som ønsker dette på plass, og noen har allerede el-bil uten et tilfredsstillende ladetilbud. Styret måtte prioritere strømtilførsel til rekkene og vi har også brukt tid på å vurdere den beste løsningen for borettslaget. Det er ingen hemmelighet at slik parkeringssituasjonen er i dag så er det utfordrende for flere å få parkert bilen sin i garasjen. Dette fordi garasjen ikke er dimensjonert for dagens biler, og det er rett og slett ikke plass til alle bilene i garasjen samtidig. Styret ser for seg en løsning der borettslaget sørger for å oppgradere strømtilførselen og legge til rette for at den som ønsker lading, ved selv å påkoste ladepunkt og lader, kan koble seg på. Dette er vanlig praksis i de fleste borettslag og det er også aktuelt at den enkelte betaler en sum for leie av anlegget til borettslaget.



Av andre større saker som styret har jobbet med den siste tiden er kartlegging av status på vann og avløp i borettslaget. De fleste vann- og avløpsrør i borettslaget er fra den tiden borettslaget ble bygget og levetiden er for lengst passert. For å unngå at vi i fremtiden får lekkasjer som potensielt fører til store skader og utgifter, har styret vurdert at vi må starte med vedlikehold. Styret har vært i kontakt med flere firmaer og vi håper at vi kan starte opp med første fase etter ferien. Det vil bli gitt en orientering om dette på generalforsamlingen.

Situasjonen med søppelhåndtering har vært et tilbakevendende tema i flere år. Styret har aldri mottatt så mange klager på søppelskuret som vi har fått den siste perioden. Dette ønsker styret å gjøre noe med og vi er i kontakt med flere firmaer som vil komme med tilbud på jobben som skal gjøres. Det er behov for å øke kapasiteten og dette vil kunne medføre å utvide eksisterende søppelskur i retning porten, eller at vi bygger helt nytt. Styret vil komme tilbake med mer informasjon når vi har fått inn alle tilbud.

Styret ønsker igjen å takke dugnadskomiteen som har lagt ned en veldig god innsats med å organisere høst- og vårdugnadene. Denne er representert ved Ingvild Henriksen, Mette Fauske og Marte Hunsdal Knudsen. Som ved tidligere dugnader er det svært god innsats fra beboerne som sørger for at vi har det pent og ryddig rundt oss.

Denne vinteren har som i fjor hatt mindre snømengder enn vi har erfart tidligere. Likevel har brøytelaget vårt måttet trå til flere ganger. Det har dessverre vært litt problem med snøfresen denne vinteren, slik at spaden ved flere anledninger har vært eneste redskap til disposisjon. Takk til både brøytelaget og alle andre i borettslaget som har bidratt med å få unna snømengdene denne vinteren.

2020 ble et år preget av pandemien og som vi fortsatt er en del av. Sommerfesten måtte avlyses og som nok mange følte stor skuffelse rundt da dette er en fin anledning til å møte nye naboer og hyggelig samvær med alle i borettslaget. Det ble likevel arrangert en skattejakt til glede for de yngste. Også julegrantenningen måtte dessverre utgå, men takk til de som tok initiativ til anskaffelsen av det største «juletreet» borettslaget har hatt. Et annet lyspunkt var 17. mai feiringen som noen ildsjeler i borettslaget tok initiativ til. Det var nok første gangen at borettslaget stilte med eget korps som marsjerte rundt til stor glede for store og små, og dette ble gjennomført ihht. de gjeldende smittevernsreglene. Tusen takk til alle som bidro både med musikk og pølsefest. Dette var stas i en spesiell tid for mange, og tilbakemeldingen fra flere var at dette var en av de beste 17. mai feiringene de hadde hatt så langt.

### **Kommentarer til årsregnskapet**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvise bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om selskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett. Per 31.12.20 var driftsresultatet negativt med kr. – 775 054,- og som er grunnet strømprosjektet som var et strengt nødvendig vedlikehold for borettslaget. Det er også behov for videre vedlikehold i 2021 da borettslaget må vedlikeholde vann- og avløp samt legge til rette for infrastruktur for lading av el-bil. Styret har vært i kontakt med OBOS banken og vi hadde etter nytt lån i 2019 et låneopptak på 8%. Dette er lavt og borettslaget har muligheter for å øke dette videre i forbindelse med vedlikeholdet som nevnt ovenfor.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.



Selskapet har negativ egenkapital (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

**Kommentarer til budsjettet**

Til orientering for årsmøtet legger styret frem budsjettet.

2.mai 2021

Styret i AL Søndre Hellerud borettslag

  
Johan Winje

  
Kai Haavik

  
Håvard Henriksen

  
Erik Skaseth

  
Guro Horn-Næverdahl



## Orientering om borettslagets drift

### **Forsikring**

Selskapets eiendommer er forsikret i Tryg forsikring med polisenummer 6714603. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal.

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

### **Brannsikringsutstyr**

I følge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er selskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er eiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret. Alle leiligheter fikk nytt brannslukkingsapparat og håndslukker i mars 2019.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at selskapet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### **Energimerking**

Ved salg av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan hver enkelt selv utarbeide energiattest for sin bolig.



## AL SØNDRE HELLERUD BORETTSLAG ORG.NR. 955 872 258, KUNDENR. 4633

### 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 innkrevede 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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 399 785</b>	<b>1 335 628</b>	<b>1 399 785</b>	<b>1 257 773</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-989 417	216 356	-974 068	-1 080 848
Tillegg for nye langsiktige lån	17	1 032 081	9 670 744	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-184 676	-9 822 943	0	-217 600
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-142 012</b>	<b>64 157</b>	<b>-974 068</b>	<b>-1 296 448</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 257 773</b>	<b>1 399 785</b>	<b>425 717</b>	<b>-40 675</b>

#### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 288 809	1 431 252
Kortsiktig gjeld	-31 036	-31 467
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 257 773</b>	<b>1 399 785</b>



**AL SØNDRE HELLERUD BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 955 872 258, KUNDENR. 4633**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 146 612	1 093 812	1 146 612	1 146 612
Andre inntekter	3	5 796	16 779	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>1 152 408</b>	<b>1 110 591</b>	<b>1 146 612</b>	<b>1 146 612</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-8 060	-8 460	-8 460	-8 460
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-6 125	-6 125	-6 500	-6 500
Regnskapsførerhonorar		-37 738	-36 781	-40 000	-40 000
Konsulenthonorar	7	-2 730	-2 050	-3 000	-3 500
Drift og vedlikehold	8	-1 408 007	-1 116 801	-1 300 000	-1 500 000
Forsikringer		-66 213	-63 704	-66 250	-76 000
Kommunale avgifter	9	-176 589	-164 156	-176 200	-165 000
Energi/fyring		-15 738	-18 950	-19 000	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-108 192	-97 414	-106 280	-105 000
Andre driftskostnader	10	-40 071	-51 591	-51 540	-60 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 927 462</b>	<b>-626 032</b>	<b>-1 837 230</b>	<b>-2 034 460</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-775 054</b>	<b>484 559</b>	<b>-690 618</b>	<b>-887 848</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	900	2 164	0	0
Finanskostnader	12	-215 263	-270 367	-283 450	-193 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-214 363</b>	<b>-268 203</b>	<b>-283 450</b>	<b>-193 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-989 417</b>	<b>216 356</b>	<b>-974 068</b>	<b>-1 080 848</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-989 417	0		
Reduksjon udekket tap		0	216 356		

AL SØNDRE HELLERUD BORETTSLAG  
ORG.NR. 955 872 258, KUNDENR. 4633

## BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	403 743	403 743
Andre varige driftsmidler	14	54 616	54 616
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>458 359</b>	<b>458 359</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		4 245	168
Forskuddsbetalte kostnader		110 352	91 379
Andre kortsiktige fordringer	15	6 324	44 175
Driftskonto OBOS-banken		1 167 888	1 295 530
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 288 809</b>	<b>1 431 252</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 747 168</b>	<b>1 889 611</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 24 * 50		1 200	1 200
Udekket tap	16	-9 258 386	-8 268 969
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-8 257 186</b>	<b>-8 267 769</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	10 505 138	9 657 733
Borettsinnskudd	18	426 180	426 180
Annen langsiktig gjeld	19	42 000	42 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>10 973 318</b>	<b>10 125 913</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 262	15 348
Leverandørgjeld		9 712	14 558
Påløpte renter		1 062	1 561
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>31 036</b>	<b>31 467</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 747 168</b>	<b>1 889 611</b>
Pantstillelse	20	10 928 400	10 710 000
Garantiansvar		0	0

Kai Haavik

Oslo, 25.4.2021  
Styret i AL Søndre Hellerud Borettslag  
Håvard Henriksen  
Erik SkasethGuro Horn-Næverdal  
Johan Winje

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapskikk 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 opptatt 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	902 400
Lån	210 240
Leietillegg påbygg	33 972
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 146 612</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Strøm el-bil	5 795
Korrigeringer på reskonro	1
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>5 796</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	2 400
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-6 060</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derfor 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 2019/2020, og er på kr 60 000. I tillegg har styret fått dekket blomster for kr 513, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 125.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 730
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-2 730</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Entek AS, prosjektadministrasjon	-201 373
Elektro-kontakten, oppgradering av strømtilførselen til boretslaget	-1 039 323
Elvia AS, nye stikkledninger til nye hovedtavler	-72 689
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 313 384</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-59 870
Drift/vedlikehold VVS	-22 894
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 859
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 408 007</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-101 336
Føleavgift	-4 110
Renovasjonsavgift	-71 142
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-176 588</b>



**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-13 000
Verktøy og redskaper	-8 613
Driftsmateriell	-2 777
Lyspærer og sikringer	-796
Snørydding	-4 000
Andre kostnader tillitsvalgte	-513
Andre kontorkostnader (forsinkelsesgebyrer)	-860
Porto	-458
Drivstoff snøfres/gressklipper	-498
Bank- og kortgebyr	-2 824
Velferdskostnader	-857
Konstatert tap på fordring	-4 875
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-40 071</b>

**NOTE: 11**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	642
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	258
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>900</b>

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-215 263
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-215 263</b>

**NOTE: 13**

**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	403 743
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>403 743</b>

Tornten er kjøpt.

Gnr.143/bnr.123

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

**NOTE: 14**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg	
Kostpris	54 616
	54 616
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>54 616</b>

**NOTE: 15**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Kostnad dekket av borettslaget 2015/2016 avsatt som fordring mot andelseier	4 875
Avsatt strøm el-bil	1 449
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>6 324</b>

**NOTE: 16****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

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

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,85 %. Løpetiden er 36 år.

Opprinnelig 2019	-9 670 744
Økning i år	-1 032 081
Nedbetalt tidligere	13 011
Nedbetalt i år	184 676
	<b>-10 505 138</b>
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-10 505 138</b>

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig **-426 180**

**SUM BORETTSINNSKUDD -426 180**

**NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Garasjeinnskudd **-42 000**

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -42 000**

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	426 180
Pantelån	10 505 138
<b>TOTALT</b>	<b>10 931 318</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	403 743
<b>TOTALT</b>	<b>403 743</b>



**UNIC REVISJON AS**  
Statsautoriserte revisorer

Unic Revisjon AS

Medlem av Den norske Revisorforening  
Vekstsentret, Olaf Helsetts vei 6  
Postboks 150 Oppsal  
0619 Oslo

post@unicrevisjon.no  
www.unicrevisjon.no

Foretaksregisteret: 999 327 885 MVA

Til årsmøte i AL Søndre Hellerud Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert AL Søndre Hellerud Borettslags årsregnskap som viser et underskudd på NOK 989 417. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020 og resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

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

#### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av informasjon gitt i årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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

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



UNIC REVISJON AS  
Statsautoriserte revisorer

## Styrets og forretningsførerens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende 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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

## Uttalelse om andre lovmessige krav

### Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 3. mai 2021  
Unic Revisjon AS

Arild Breivold  
statsautorisert revisor



Unic Revisjon AS  
Arild Brøivold  
Olaf Helsets Vei 6

## Uttalelse fra ledelsen

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for AL Søndre Hellerud Borettslag for året som ble avsluttet den 31. desember 2020. Formålet er å kunne konkludere på hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning at:

### Regnskap og bokføring

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å påse at selskapets regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil. Vi har videre oppfylt vårt ansvar for utarbeidelsen av regnskapet, og mener at regnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.
- Metodene, de viktige forutsetningene og dataene som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater og tilhørende tilleggsopplysninger er hensiktsmessige og i samsvar med det/de gjeldende rammeverket for finansiell rapportering.
- Vi har tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene regnskapsloven og god regnskapsskikk.
- Alle hendelser etter datoen for regnskapet og forhold som medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.
- Vi mener at virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet. En liste over ikke-korrigert feilinformasjon følger som vedlegg.
- Vi har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge, og har gitt revisor tilgang til all relevant informasjon i denne sammenhengen.

### RF-1022

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å kontrollere at opplysningene som er gitt i skattemeldingens vedlegg RF-1022 Lønns- og pensjonskostnader med eventuelle vedlegg, er korrekte og fullstendige.

### Opplysninger som er gitt

- Vi har gitt revisor:
  - Tilgang til alle opplysninger som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker,

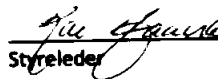
Side 1 av 2



- tilleggsplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål og
- ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer:
  - ledelsen,
  - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller
  - andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.
- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.
- Vi har gitt revisor opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om identiteten til selskapets nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.
- Vi har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente, og har i notene til regnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter.
- Selskapet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelse av eller heftelser på selskapets eiendeler, med unntak av dem som fremgår av notene til regnskapet.

Oslo, 21. april

AL Søndre Hellerud Borettslag

  
Styreleder