



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 552 216
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: HELLERUDPARKEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 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: Annette H. Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2021

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, 15.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 694 432	3 910 656
Sum inntekter		3 694 432	3 910 656
Kostnader			
Lønnskostnad		167 673	171 150
Annen driftskostnad		2 958 875	3 218 029
Sum kostnader		3 126 548	3 389 179
Driftsresultat		567 884	521 477
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 157	18 315
Sum finansinntekter		10 157	18 315
Annen finanskostnad			4 557
Sum finanskostnader		0	4 557
Netto finans		10 157	13 758
Ordinært resultat før skattekostnad		578 041	535 235
Ordinært resultat etter skattekostnad		578 041	535 235
Årsresultat		578 041	535 235
Totalresultat		578 041	535 235
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		578 041	535 235
Sum overføringer og disponeringer		578 041	535 235



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			3 756
Andre fordringer		205 486	137 662
Sum fordringer		205 486	141 418
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 855 136	2 368 369
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 855 136	2 368 369
Sum omløpsmidler		3 060 622	2 509 787
SUM EIENDELER		3 060 622	2 509 787

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 963 336	2 385 295
Sum opptjent egenkapital		2 963 336	2 385 295
Sum egenkapital		2 963 336	2 385 295
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		68 851	93 461
Annen kortsiktig gjeld		28 435	31 031
Sum kortsiktig gjeld		97 286	124 492
Sum gjeld		97 286	124 492
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 060 622	2 509 787



Til seksjonseierne i Hellerudparken Boligsameie

I den ekstraordinære situasjonen Norge og verden for øvrig er i, kan sameiet ikke gjennomføre årsmøte ved oppmøte. Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom årsberetningen og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Hellerudparken Boligsameie det kommende året.

Årsmøtet avvikles digitalt fra lørdag 17.april kl 08:00 - tirsdag 20. april 2021 kl. 19:00 ved bruk av vibbo.no.

Digital deltakelse

- Gå inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no) for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgj din stemme.

Obos anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Analog deltagelse

Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel (se slide 2 og 3) til styret innen årsmøtet avsluttes. Stemmeseddelen må fylles ut og legges i styrepostkassen i blokk 1 evt i postkassen i garasjeanlegget (på veggen mellom blokk 1 og 2) innen **tirsdag 20.04.2021 kl 20:00**. Svarslipper gjennomgås og telles opp av styret.

De som leverer svarslipp behøver ikke å stemme digitalt da det er unødvendig.

Resultat (både digitale stemmer og stemmer avgitt ved svarslipp) vil bli kunngjort straks alle svar er gjennomgått.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.



SVARSLIPP

Deltagelse på årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Hellerudparken Boligsameie blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke avgir stemme digitalt.

Årsmøtet er åpent for avstemming fra **lørdag 17.april kl 08:00 - tirsdag 20. april 2021 kl. 19:00**

Selskapsnummer: 5928 **Selskapsnavn** Hellerudparken Boligsameie

Seksjon / adresse : _____

Navn på eier (e): _____

Underskrift: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Stemmeseddelen må fylles ut og legges i styrepostkassen i blokk 1 evt postkassen i garasjeanlegget (på veggen mellom blokk 1 og 2) innen tirsdag 20.04.2021 kl 20:00., slik at din deltagelse blir registrert.

**

Saker til behandling:

1. Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

2. Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Finn Arve Paulsrud 4F (seksjon 16)

Elisabeth Fasting 16 A (seksjon 27)

velges som protokollvitne(r)

For		Mot	
-----	--	-----	--

3. og 4. Godkjenning av årsberetning og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--



5. Fastsettelse av honorarer:

Styrehonorar er foreslått satt til kr 150 000,-.

Honorar til valgkomiteen foreslås satt til kr 5 000,-

I tillegg foreslås kr 30 000,- til benyttelse for dekning av utgifter, f eks møter etc på dagtid.

For		Mot	
-----	--	-----	--

6. Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Hele styret er på valg. Fors å sikre kontinuitet fremover, velges 2 styremedlemmer for 1 år og 2 styremedlemmer for 2 år.

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder (1 år)	Bjørn Judre (38A)	
Styremedlem (1 år)	Elisabeth Fasting (16 A)	
Styremedlem (1 år)	Anita Flatum (8 E)	
Styremedlem (2 år)	Reidar Sørensen (60 B)	
Styremedlem (2 år)	Bjørnhild Sæterøy (58 C)	
Varamedlem (1 år)	Håvar Østbraaten (26D)	
Varamedlem (1 år)	Geir Øiseth (14 D)	
Valgkomite (1år)	Morten Berntsen (Blokk 1)	
Valgkomite (1år)	Harald Venge (Blokk 2)	
Valgkomite (1år)	Egil Bjøntegaard (Blokk 3)	



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Hellerudparken Boligsameie
avholdes digitalt fra lørdag 17.april kl. 08:00 - tirsdag 20. april 2021 kl. 19:00
ved bruk av vibbo.no.

Til behandling foreligger:

KONSTITUERING

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Minst en seksjonseier som protokollvitne
3. ÅRSBERETNING FOR 2020
4. ÅRSREGNSKAP FOR 2020
Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital
5. GODTGJØRELSE TIL STYRET
6. VALG AV TILLITSVALGTE
 - A) Valg av styreleder for 1 år
 - B) Valg av 4 styremedlemmer
2 styremedlemmer for 1 år
2 styremedlemmer for 2 år
 - C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
 - D) Valg av valgkomité

Oslo, 18.03.2021

Styret i Hellerudparken Boligsameie

Bjørn Judre/s/ Morten Berntsen/s/ Elisabeth Fasting/s/ Rolf Syversen/s/ Harald Venge/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Judre	Hellerudstubben 38 A
Styremedlem	Morten Berntsen	Hellerudstubben 2 F
Styremedlem	Elisabeth Fasting	Hellerudstubben 16 A
Styremedlem	Rolf Syversen	Hellerudstubben 24 D
Styremedlem	Harald Venge	Hellerudstubben 30 A
Varamedlem	Leif-Dag Hansen	Gamlevegen 1 D
Varamedlem	Kari Olsen	Hellerudstubben 56 A

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Hellerudparken Boligsameie

Sameiet består av 120 seksjoner.

Hellerudparken Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988552216, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune med følgende adresse:

Hellerudstubben 2	Hellerudstubben 34
Hellerudstubben 4	Hellerudstubben 36
Hellerudstubben 6	Hellerudstubben 38
Hellerudstubben 8	Hellerudstubben 40
Hellerudstubben 10	Hellerudstubben 42
Hellerudstubben 12	Hellerudstubben 44
Hellerudstubben 14	Hellerudstubben 46
Hellerudstubben 16	Hellerudstubben 48
Hellerudstubben 18	Hellerudstubben 50
Hellerudstubben 20	Hellerudstubben 52
Hellerudstubben 22	Hellerudstubben 54
Hellerudstubben 24	Hellerudstubben 56
Hellerudstubben 26	Hellerudstubben 58
Hellerudstubben 28	Hellerudstubben 60
Hellerudstubben 30	
Hellerudstubben 32	

Gårds- og bruksnummer :
143 929

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Hellerudparken Boligsameie har ingen ansatte.



Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Pga Covid -19 / pandemien har styrets arbeid vært begrenset til håndtering av nødvendig vedlikehold og drift, samt til å håndtere saker som mottas / meldes inn pr mail evt via postkassen det siste året.

Styret har til tross for pandemien, klart å håndtere en lang rekke større og mindre saker gjennom arbeidsåret, langt over 100 saker er behandlet.

Forsikringsaker

Sameiet har hatt 2 saker innmeldt ifb med skade på bygg /vannlekkasjer.

Beboere har etter vedtak i styret måtte dekke egenandelen.

Garasjeporten ble påkjørt og skadet i november. Vi har mottatt brev fra If (vårt forsikringsselskap) hvor de informerer om mottatt ansvarserkjennelse fra ansvarlige kjøretøy sitt forsikringsselskap. Kostnader med reparasjon av garasjeporten blir dekket gjennom forsikringen i sin helhet av motpartens forsikringsselskap.

Ladepunkter EI-bil

En kartlegging av behov for ladepunkter ble gjennomført i 2020, ca 55 % av beboerne svarte. Leverandørmarkedet inkl alternativer for etablering av infrastruktur for ladepunkter ble også undersøkt.

Det er ulike meninger vedr etablering av løsning for sameiet i styret. Etter gjennomgang av mottatte svar fra seksjonseierne, konkluderte styret med at det var liten interesse blant seksjonseierne nå til å etablere ladepunkter. Styret var enig i at det ikke behov for å oppgradere anlegget, Ladepunkter godkjennes etter søknad til styret, ref retningslinjer for ladepunkter i sameiet. Samsvarserklæring må leveres etter montering. Dette innebærer at styret har lagt saken «på is», og arbeider ikke videre med å etablere ladepunkter /infrastruktur for ladepunkter pga manglende interesse blant seksjonseierne i denne omgang. Dersom det kommer pålegg fra myndighetene herunder frister for etablering, må saken tas opp på nytt.

På grunn av sikkerhet/brann må styret kartlegge hvilke seksjonseiere, beboere som er parkert hvor i garasjeanlegget. Vi ønsket svar fra alle vedr. seksjons nr. og P-plass nr. da det ble gjort noen endringer på utdeling av P-plasser ved innflytting.

Varmepumper

Etter vedtak på årsmøtet i 2012, foreligger det godkjenning for installasjon av varmepumpe for leiligheter i toppetasjene. En seksjonseier har søkt og fått godkjent søknad om installasjon av varmepumpe. Installasjonen må utføres slik at den ikke kan sees/være synlig.

BrannsikringBranntilløp

Det har vært branntilløp i sameiet denne høsten. Da leiligheten er tilknyttet vaktsentral – ble alarm utløst, og brannvesenet var raskt til stede. Det var noe røykutvikling, branntilløp ble avverget.

Komfyrvakt

Tilbud på komfyrvakt er innhentet fra elektrikerer som sameiet har avtale med. Tilbud er delt ut i postkassene til beboerne.

Komfyrvakt påbudt i alle nye boliger etter 2010. Komfyrvakt kreves også dersom det utføres endring i kjøkken/ flytting av kontakt el l.

Styret anbefaler at beboerne benytter seg av tilbudet.

Brannsikring

Et styremedlem deltatt på kurs for å sette seg inn i regelverket som gjelder boligsameiet

Brannsikring garasjeanlegg

Alarm har vært utløst pga feil ved sensorer i anlegget. Mulig årsak kan være høy fuktighet i garasjen, evt fuktighet som kan ha oppstått etter vask og maling av garasjeanlegget.

Leverandør av anlegget anbefaler at en gjennomfører en gjennomgang av alle sensorer, og vurderer evt utskifting. Styret anbefaler at dette iverksettes av nytt styre.

Nøkler til branntavlen ligger i nøkkelboks som er montert ved siden av branntavlen i Blokk 1. Ved feilmelding skal styret kontaktes.

Betongarbeider /Garasjeanlegget

Garasjeanlegget ble rehabilitert pga skader i betongkonstruksjoner. Arbeidene ble ferdigstilt i mai 2016. Da garantitiden for arbeidene utløper i mai 2021, foretok styret en befaring på de rehabiliterte flatene i garasjeanlegget. Ved befaringen oppdaget vi skader bak overflatene på enkelte plasser i betongen. Styret tok straks kontakt med prosjektleder for rehabiliteringsarbeidet for å reklamere på de utførte arbeidene. Skadene oppsto som delamineringer i betongen. Det ble gjennomført en befaring med PA Entreprenør AS, Millab Consult AS, samt representanter fra sameiet, hvor samtlige skader ble lokalisert. Millab Consult har undersøkt skadestedene for å finne ut hvordan skadene har oppstått. Skadene ble utbedret ved mekanisk reparasjon. PA Entreprenør utbedret skadene i uke 7 og 8 i 2021. Det forventes ikke ny skadeutvikling i reparasjonsstedene. Det forventes heller ikke skadeutvikling andre steder, men det kan ikke helt utelukkes at lokal underbehandling kan ha skjedd enkelte steder som frem til nå ikke er påvist.

Søppelhåndtering

Søppelhåndtering har vært et problem de siste årene, bl a fordi det har vært problemer med låser (lås-sylindere). Enkelte søppelcontainere blir overfylt, Dette gjelder skur hvor låsene er demontert. Enkelte beboere tar seg ikke tid til å låse opp og kaste søppel i en annen container. Om sommeren blir det fort lukt. I tillegg blir det problemer med renhold og forsøpling av området rundt containerne. Priser på utskifting av låser ble innhentet og låssylindere er skiftet ut.

Styret har som følge av dette, innhentet informasjon om alternative løsninger. Disse har vært vurdert og alternativer diskutert i styret. Styret anbefaler at nytt styre arbeider videre med denne saken, da kostnader med utskifting av dagens løsning er omfattende.

Søppelcontainer til bruk for kasting av avfall etc utplassert som tidligere år i oktober. Det var mange seksjonseier /beboere som benyttet anledningen til å rydde i boder etc.

Bygninger/Anlegg

Styret har foretatt flere befaringer av bod-arealene. Ved befaring har det vært avdekket oppbevaring av brannfarlige saker (bensinkanne, motorer etc). Beboere er blitt skriftlig underrettet om observasjonene, og blitt anmodet om å fjerne brannfarlige saker. Styret anmoder om at beboerne holder orden, og ikke oppbevarer brannfarlige stoffer etc i bodene.

- Montering av vannmålere er vurdert. Etter innhenting av pris ser styret det ikke hensiktsmessig å foreslå vannmåler på hoved-vanninntak
- Utskifting / liming av fliser i heis/trappeløp (skadde)
- Det er avdekket lekkasje ved ekstremværet i
 - Blokk 3 (4 etg)
 - Blokk 1 (4 etg)

Det er pt ikke avdekket skader, men må følges opp og evt tiltak iverksettes.

- Service er utført på dørpumper hoveddører og til sykkelrommene
- Malearbeider på Gulv i sluser i blokk 1 og blokk 2 ble utført på nytt pga riper og fordi beboere hadde benyttet slusen til tross for at den var avstengt
- Det er rapport at enkelte har observert mus i garasjeanlegg
 - Sameiet har i den anledning inngått avtale med Rentokil for utsetting av feller i garasjeanlegget
- Kameraovervåking
 - Styret har arbeidet med å vurdere dagens løsning. En rekke nye regler må ivaretas (personvern etc). Arbeidet er ikke ferdigstilt, og må videreføres av nytt styre.

Malearbeider Oppgradering av støyskjermer og søppelskur

Arbeidene ble påbegynt i september/oktober. Alle vegger ble vasket før malearbeidene ble påbegynt.

Pga dårlig vær ble arbeidene ikke ferdigstilt. Restarbeider utføres våren 2021

Telia (Get)

Styret har fremforhandlet og iverksatt ny avtale med Telia vedr levering av kabel-TV/bredbånd til Sameiet. Ifb med ny avtale- ble tilbud fra alternative leverandører innhentet, herunder overgang til fibernett

Vaktmester

Styret har hatt jevnlig møter med vaktmester, og har fulgt tett opp utførte oppgaver gjennom hele året. Styret har i løpet av arbeidsåret vurdert arbeidene som er utført.. Avtalen er blitt reforhandlet og oppdatert. Vi har nå bl a prisliste på oppgaver som vaktmester kan utføre, noe som fører til bedre forutsigbarhet mht ekstra kostnader. Grøntanlegg vil ivaretas av vaktmester etter avtale. Gjøre målsliste /instruks er utarbeidet og benyttes for oppfølging før av arbeidsoppgaver.

Renhold

Styret har hatt jevnlig møter med firmaet og fulgt opp arbeidene tett / regelmessig. Arbeidene utføres nå tilfredsstillende. Det er etablert en god dialog mellom styret og firmaet.



Korona-pandemien /Covid-19 – tiltak iverksatt i sameiet

Desinfisering av de viktigste berøringspunktene i blokkene (panel i heisene, heisknapper dørhåndtak i trappe-oppganger/sluser etc) videreføres inntil videre av renholder.

Dispensere utplassert

- Avtale med Rentokil for utsetting av dispenser ved inngang fra garasje og i ved heis i hver blokk

Ny Avtale med elektriker

Styret har inngått ny Serviceavtale elektro arbeider med elektrikeren i nabolaget - Gulbrandsen & Olimb AS. Avtalen kan også benyttes av beboere i Hellerudparken Boligsameie ved bestilling på e post og referanse til avtalen. Avtalte arbeider utføres på avtalt tid og på egen regning til beboer.

OBOS – oppfølging

- Styret er ikke fornøyd med Obos og oppfølging
- Saker tar tid – bærer preg av lite forberedelser / oppfølging
- Løsninger / forslag ikke gjennomarbeidet
- Saker håndteres ikke som forventet
- Må følges opp av nytt styre – evt vurdere å bytte forretningsfører

Priser utskifting av skadet glass på balkong

Priser innhent fra Augustsson rammer & glass AS ifb med budsjettering. Glass må skiftes ut i 2021

Forslag til oppgaver som nytt styre bør jobbe med i neste periode:

- 1) Sjøppelanlegg
 - a. bygge inn
 - b. grav ned containere
 - c. andre alternativer
- 2) Utskifting av skadet glass på balkonger/svalganger
- 3) Brann-detektorer garasjeanlegg – kartlegging – utskifting
- 4) Garasjeanlegget – arbeider tak/himling
- 5) Behov for sikring av tak
- 6) Kameraovervåking garasjeanlegg
- 7) Forretningsfører - tjenester
- 8) Lekkasje Blokk 1 og Blokk 3



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen **kr 3 694 432**.

Dette er noe høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økning av felleskostnader.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen **kr 3 126 548**.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader knyttet til drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på **kr 578 041** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 2 963 336.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet **kr 890 000 til drift og vedlikehold**.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hellerudparken Boligsameie.

LånHellerudparken Boligsameie har ingen lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

Det er budsjettert for Koronatiltak også i 2022

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Hellerudparken Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Hellerudparken Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets 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 sameiet 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

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god



regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: KNQFO-TJNWW-VUS40-6406J-ZD4X5-CJ7SE



HELLERUDPARKEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 988 552 216, KUNDENR. 5928

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 696 240	3 606 864	3 608 000	3 786 000
Andre inntekter	3	-1 808	303 792	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		3 694 432	3 910 656	3 608 000	3 786 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-17 673	-21 150	-25 000	-25 000
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-12 873	-12 655	-15 000	-15 000
Andre honorarer	5	-23 000	0	-30 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-157 160	-152 730	-160 000	-165 000
Konsulenthonorar	7	-2 224	-6 440	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-593 713	-985 039	-870 000	-890 000
Forsikringer		-146 485	-135 108	-143 000	-150 000
Festeavgift		-53 258	-52 399	-54 000	-55 000
Kommunale avgifter	9	-764 476	-705 897	-764 000	-771 000
Energi/fyring		-83 012	-122 671	-130 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-512 382	-503 928	-520 000	-528 000
Andre driftskostnader	10	-610 293	-541 163	-573 000	-652 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 126 548	-3 389 179	-3 444 000	-3 541 000
DRIFTSRESULTAT		567 884	521 477	164 000	245 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	10 157	18 315	0	0
Finanskostnader		0	-4 557	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		10 157	13 758	0	0
ÅRSRESULTAT		578 041	535 235	164 000	245 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		578 041	535 235		



BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 688	9 376
Kundefordringer		0	3 756
Forskuddsbetalte kostnader		126 688	128 286
Andre kortsiktige fordringer	12	76 110	0
Driftskonto OBOS-banken		924 230	446 717
Sparekonto OBOS-banken		1 930 906	1 921 652
SUM OMLØPSMIDLER		3 060 622	2 509 787
SUM EIENDELER		3 060 622	2 509 787
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 963 336	2 385 295
SUM EGENKAPITAL		2 963 336	2 385 295
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		28 435	31 031
Leverandørgjeld		68 851	93 461
SUM KORTSIKTIG GJELD		97 286	124 492
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 060 622	2 509 787
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.03.2021

Styret i Hellerudparken Boligsameie

Bjørn Judre/s/

Morten Berntsen/s/

Elisabeth Fasting/s/

Rolf Syversen/s/

Harald Venge/s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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. 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.

Styret ble i februar 2021kjent med at to fakturaer ikke var mottatt av Obos i 2020.

- 1) Gulbrandsen & Olimb (elektro) kr 9 320 eks mva
- 2) Kone (heis service) kr 60 144,60 inkl mva

Fakturaene ble betalt i februar 2021 etter purring fra leverandør.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 665 880
Garasje	30 360
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 696 240

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Kreditert ekstra kapitalinnkalling 2019	-1 808
SUM ANDRE INNETEKTER	-1 808

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-24 393
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	6 720



SUM PERSONALKOSTNADER -17 673

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 2019/2020, og er på kr 150 000.
Det er utbetalt kr 5 000 til valgkomiteen samt et tilleggshonorar kr 18 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 873.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -2 224

SUM KONSULENTHONORAR -2 224**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Malermestrene Juuhl & Bratfoss AS -284 750

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -284 750

Drift/vedlikehold bygninger -115 423

Drift/vedlikehold elektro -11 123

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -47 556

Drift/vedlikehold heisanlegg -107 084

Drift/vedlikehold brannsikring -15 612

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -2 164

Egenandel forsikring -10 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -593 713**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift -488 540

Renovasjonsavgift -275 936

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -764 476

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 500
Container	-11 775
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 674
Driftsmateriell	-4 649
Lyspærer og sikringer	-6 225
Vaktmestertjenester	-312 090
Renhold ved firmaer	-213 681
Snørydding	-25 629
Andre fremmede tjenester	-494
Kontor- og datarekvisita	-649
Trykksaker	-1 419
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 777
Telefon, annet	-3 323
Porto	-4 166
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-4 694
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-610 293

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	349
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 254
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	405
Andre renteinntekter	149
SUM FINANSINNTEKTER	10 157

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	76 110
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	76 110



INNKOMNE FORSLAG

Ingen til behandling



Styret / VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Bjørn Judre Hellerudstubben 38 A

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås: (2 stk skal velges)

Reidar Sørensen, Hellerudstubben 60 B (seksjon 120)

Bjørnhild Sæterøy Hellerudstubben 58 C (seksjon 114)

Styremedlemmer for 1 år foreslås: (2 stk skal velges)

Elisabeth Fasting Hellerudstubben 16 A (seksjon 27)

Anita Flatum Hellerudstubben 8 E (seksjon 35)

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås: (2 stk skal velges)

Håvar Østbraaten Hellerudstubben 26 D (seksjon 66)

Geir Øiseth Hellerudstubben 14 D (seksjon 20)

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Morten Berntsen, Hellerudstubben 2 F (seksjon 6)

Harald Venge, Hellerudstubben 30 A (seksjon 79)

Egil Bjøntegaard, Hellerudstubben 48 B (seksjon 109)

I valgkomiteen for Hellerudparken Boligsameie
Styret



Annen informasjon om sameiet

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Styret

Styret har Styrerom i Blokk 3. Styrerommet er bemannet ifb med månedlige styremøter. Styremøter kunngjøres på oppslagstavler, i heis og ved postkasseanleggene. Styret holder åpen halvtime før hvert styremøte.

Vaktmestertjeneste

Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med Vaktmesterdrift AS som kan kontaktes på telefon 908 91 010. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må seksjonseier påregne å måtte betale for tjenesten selv. Styret har i løpet av arbeidsåret møter med vaktmester.

Renhold

Sameiet har avtale med Oslo Renhold AS om renhold av Sameiets fellesarealer. Styret har i løpet av året oppfølgingsmøter med renholdsfirmaet.

Parkering

Sameiet har minimum 1 garasjeplass per seksjon. I tillegg disponeres 11 gjesteparkeringsplasser. Hver seksjonseier har tildelt 2 parkeringskort som skal benyttes ved bruk av gjesteparkeringen. Pris for utstedelse av nytt kort ved tap av kort, er fastsatt til kr 1.000, -. Tap av kort skal meldes styret. Parkeringsbestemmelser er hengt opp på oppslagstavlene. Sameiet har avtale med P-Service om kontroll med gjesteparkeringen.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 1736540. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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 forsikringselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringselskapet.

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



Brannsikringsutstyr

Ifølge 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 sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet 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. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Hellerudparken Boligsameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telia (tidl Get) er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Spørsmål knyttet til dette rettes til Telias kundetjeneste på telefon 02123, eller deres hjemmeside www.telia.no.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Nøkler/skilt/portåpner

Nøkler til hoveddør /garasje/bodarealer skal bestilles hos styret. Seksjonseier må selv dekke kostnaden.

Portåpner kan bestilles via vaktmester. Vaktmester foretar koding av portåpner.

Skilt til postkasse skal være ensartet, og bestilles hos Tveita skilt og skorep, Tveita senter. Postkasseskilt skal inneholde navn + adresse.

Ringetablå /callinganlegg

Endring av oppført navn i ramme med beboeroversikt for vårt callinganlegg, gjøres ved skriftlig henvendelse til styret. Oversikten oppdateres etter behov.

Hjemmesider <http://www.hellerudparken.no/>
Post til Styret – bruk Postkassen i garasjeanlegget
ePost: hellerudparken.boligsameie@outlook.com