



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 955 872 258  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: AL SØNDRE HELLERUD 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: Linda Pettersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2023

### 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, 26.06.2024



### Resultatregnskap

| Beløp i: NOK   | Note | 2022             | 2021             |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |      |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>   |      |                  |                  |
| Annen driftsinntekt  |      | 1 204 264        | 1 164 801        |
| <b>Sum inntekter</b>   |      | <b>1 204 264</b> | <b>1 164 801</b> |
| <b>Kostnader</b>   |      |                  |                  |
| Lønnskostnad   |      | 68 460           | 68 460           |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler |      | 49 045           |                  |
| Annen driftskostnad  |      | 1 325 204        | 695 521          |
| <b>Sum kostnader</b>   |      | <b>1 442 709</b> | <b>763 981</b>   |
| <b>Driftsresultat</b>  |      | <b>-238 445</b>  | <b>400 820</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |      |                  |                  |
| Annen renteinntekt   |      | 2 012            | 69               |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |      | <b>2 012</b>     | <b>69</b>        |
| Annen finanskostnad  |      | 292 935          | 191 457          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |      | <b>292 935</b>   | <b>191 457</b>   |
| <b>Netto finans</b>  |      | <b>-290 923</b>  | <b>-191 388</b>  |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>                   |      | <b>-529 368</b>  | <b>209 432</b>   |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>                 |      | <b>-529 368</b>  | <b>209 432</b>   |
| <b>Årsresultat</b>   |      | <b>-529 368</b>  | <b>209 432</b>   |
| <b>Totalresultat</b>   |      | <b>-529 368</b>  | <b>209 432</b>   |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                         |      |                  |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital                       |      | -529 368         | 209 432          |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                     |      | <b>-529 368</b>  | <b>209 432</b>   |



### Balanse

| Beløp i: NOK  | Note | 2022             | 2021             |
|---|------|------------------|------------------|
| <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 |      | 250 796          | 54 616           |
| Sum varige driftsmidler                                     |      | 654 539          | 458 359          |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                            |      |                  |                  |
| Sum finansielle anleggsmidler                               |      | 0                | 0                |
| Sum anleggsmidler   |      | 654 539          | 458 359          |
| <b>Omløpsmidler</b>   |      |                  |                  |
| <b>Varer</b>  |      |                  |                  |
| Sum varer   |      | 0                | 0                |
| <b>Fordringer</b>   |      |                  |                  |
| Andre fordringer  |      | 144 166          | 147 973          |
| Sum fordringer  |      | 144 166          | 147 973          |
| <b>Investeringer</b>  |      |                  |                  |
| Sum investeringer   |      | 0                | 0                |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>                  |      |                  |                  |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende                         |      | 920 115          | 1 120 769        |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende                     |      | 920 115          | 1 120 769        |
| Sum omløpsmidler  |      | 1 064 281        | 1 268 741        |
| <b>SUM EIENDELER</b>  |      | <b>1 718 820</b> | <b>1 727 100</b> |

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

| Beløp i: NOK                             | Note | 2022              | 2021              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <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                              |      | 9 578 321         | 9 048 953         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |      | <b>-9 578 321</b> | <b>-9 048 953</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>                   |      | <b>-9 577 121</b> | <b>-9 047 753</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           |      | 10 094 653        | 10 286 895        |
| Øvrig langsiktig gjeld                   |      | 468 180           | 468 180           |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |      | <b>10 562 833</b> | <b>10 755 075</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |      | <b>10 562 833</b> | <b>10 755 075</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           |      | 2 295             | 1 128             |
| Leverandørgjeld                          |      | 700 534           | 2 412             |
| Annen kortsiktig gjeld                   |      | 30 279            | 16 239            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |      | <b>733 108</b>    | <b>19 779</b>     |
| <b>Sum gjeld</b>                         |      | <b>11 295 941</b> | <b>10 774 854</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      | <b>1 718 820</b>  | <b>1 727 100</b>  |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 491475

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 955 872 258  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: AL SØNDRE HELLERUD BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Stordamveien 42-44  
0671 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: Linda Pettersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2023

#### 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: 955 872 258  
AL SØNDRE HELLERUD BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>  | <b>Note</b> | <b>2022</b>      | <b>2021</b>      |
|--|-------------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |             |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>   |             |                  |                  |
| Annen driftsinntekt  |             | 1 204 264        | 1 164 801        |
| <b>Sum inntekter</b>   |             | <b>1 204 264</b> | <b>1 164 801</b> |
| <b>Kostnader</b>   |             |                  |                  |
| Lønnskostnad   |             | 68 460           | 68 460           |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler |             | 49 045           |                  |
| Annen driftskostnad  |             | 1 325 204        | 695 521          |
| <b>Sum kostnader</b>   |             | <b>1 442 709</b> | <b>763 981</b>   |
| <b>Driftsresultat</b>  |             | <b>-238 445</b>  | <b>400 820</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |             |                  |                  |
| Annen renteinntekt   |             | 2 012            | 69               |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |             | <b>2 012</b>     | <b>69</b>        |
| Annen finanskostnad  |             | 292 935          | 191 457          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |             | <b>292 935</b>   | <b>191 457</b>   |
| <b>Netto finans</b>  |             | <b>-290 923</b>  | <b>-191 388</b>  |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>                   |             | <b>-529 368</b>  | <b>209 432</b>   |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>                 |             | <b>-529 368</b>  | <b>209 432</b>   |
| <b>Årsresultat</b>   |             | <b>-529 368</b>  | <b>209 432</b>   |
| <b>Totalresultat</b>   |             | <b>-529 368</b>  | <b>209 432</b>   |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                         |             |                  |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital                       |             | -529 368         | 209 432          |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                     |             | <b>-529 368</b>  | <b>209 432</b>   |



Organisasjonsnr: 955 872 258  
AL SØNDRE HELLERUD BORETTSLAG

## BALANSE

| Beløp i: NOK  | Note | 2022             | 2021             |
|---|------|------------------|------------------|
| <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 |      | 250 796          | 54 616           |
| Sum varige driftsmidler                                     |      | 654 539          | 458 359          |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                            |      |                  |                  |
| Sum finansielle anleggsmidler                               |      | 0                | 0                |
| Sum anleggsmidler   |      | 654 539          | 458 359          |
| <b>Omløpsmidler</b>   |      |                  |                  |
| <b>Varer</b>  |      |                  |                  |
| Sum varer   |      | 0                | 0                |
| <b>Fordringer</b>   |      |                  |                  |
| Andre fordringer  |      | 144 166          | 147 973          |
| Sum fordringer  |      | 144 166          | 147 973          |
| <b>Investeringer</b>  |      |                  |                  |
| Sum investeringer   |      | 0                | 0                |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>                  |      |                  |                  |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende                         |      | 920 115          | 1 120 769        |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende                     |      | 920 115          | 1 120 769        |
| Sum omløpsmidler  |      | 1 064 281        | 1 268 741        |
| <b>SUM EIENDELER</b>  |      | <b>1 718 820</b> | <b>1 727 100</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                          | 9 578 321         | 9 048 953         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>      | <b>-9 578 321</b> | <b>-9 048 953</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>               | <b>-9 577 121</b> | <b>-9 047 753</b> |
| <b>Gjeld</b>                         |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>              |                   |                   |
| Sum avsetninger for<br>forpliktelses | 0                 | 0                 |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>        |                   |                   |
| Gjeld til<br>kredittinstitusjoner    | 10 094 653        | 10 286 895        |
| Øvrig langsiktig gjeld               | 468 180           | 468 180           |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>    | <b>10 562 833</b> | <b>10 755 075</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>          | <b>10 562 833</b> | <b>10 755 075</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>              |                   |                   |
| Gjeld til<br>kredittinstitusjoner    | 2 295             | 1 128             |
| Leverandørgjeld                      | 700 534           | 2 412             |
| Annen kortsiktig gjeld               | 30 279            | 16 239            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>          | <b>733 108</b>    | <b>19 779</b>     |
| <b>Sum gjeld</b>                     | <b>11 295 941</b> | <b>10 774 854</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>      | <b>1 718 820</b>  | <b>1 727 100</b>  |



Organisasjonsnr: 955 872 258  
AL SØNDRE HELLERUD 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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## **AL Søndre Hellerud borettslag**

### **Velkommen til generalforsamling 1. juni 2023 klokken 1800 på Hellerud vel**

Innkallingen inneholder årsrapport, regnskap for 2022 samt budsjett for 2023. 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 1. juni 2023 kl. 18 i Hellerud Vel, Landeroveien 1, 0672 Oslo.

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- Valg av møteleder.
- Godkjenning av de stemmeberettigede.
- Valg av en til å føre protokoll og to andelseiere som protokollvitne.
- Godkjenning av møteinnkallingen.

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAPET FOR 2022

- Styret gjennomgår årsrapport. Se vedlegg.

*Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner årsrapporten.*

- Styret gjennomgår regnskapet for 2022 og revisors beretning. Se vedlegg.

*Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner regnskapet og revisors beretning for 2022*

- Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

- Styret gjennomgår forslag til budsjett for 2023. Se vedlegg.

*Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner budsjettforslaget for 2023.*

### 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.

Dette nivået har siden den gang vært videreført.

Styret foreslår en justering av godtgjørelse til styret i kommende styreperiode basert på prisstigning de siste årene.

Forslag til vedtak:



- *Generalforsamlingen godkjenner utbetaling av et styrehonorar på kr. 60 000, med en fordeling til kr. 30 000 til styreleder og kr. 30000 fordelt på de tre styremedlemmene som har sittet hele perioden.*
- *Generalforsamlingen godkjenner for neste styreperiode et styrehonorar på kr. 70 000 der styreleder får kr. 35 000,- og kr. 35 000 til fordeling på styremedlemmene sitter i styret gjennom hele perioden.*

#### 4. FORSLAG FRA STYRET

##### A. Regulering av husleie m/tillegg

Borettslaget har gjennomført en rekke vedlikeholdsprosjekter de siste 5-10 årene. Bakgrunnen for dette har vært manglende vedlikehold i tidligere perioder. Dette sammen med økte finanskostnader og prisstigning gjør det nødvendig å øke husleien i borettslaget for å sikre forsvarlig drift.

Styret vil på generalforsamlingen skissere nærmere hvorfor vi mener det er nødvendig med en økning som foreslått nedenfor. Vi vurderer imidlertid at borettslaget med dagens husleie ikke vil kunne håndtere løpende planlagt vedlikehold og uforutsette utgifter i årene som kommer uten å pådra seg ytterligere gjeld.

##### Forslag til vedtak:

*Styret gis fullmakt til å øke felleskostnader med tillegg, herunder tillegg til felleskostnader, med 20 %.*

#### 5. INNKOMNE FORSLAG

##### A. Rydding i søppleskur

Etter at vi fikk nye søppelskap, ser det bedre ut utenfor skapene, men det er fortsatt mye søppel på bakken inne i skapene. Dette medfører søppelstank inn i nærliggende hage og potensielt vedvarende rotteproblem. Det som faller utenfor tar ikke renovasjonsmedarbeiderne med seg.

Hver enkelt beboer/husstand må ansvarlig gjøres hva gjelder søppelhåndtering.

##### Forslag til vedtak:

*Rullerende ordning med rydding av søppelskap. Hver rekke eller hver husstand skal hver uke, åpne alle søppelskapene (nøkler vil være tilgjengelig) og plukke opp det som har falt utenfor/fordele avfall i alle dunker.*

Styrets vurdering:



Styret støtter forslaget, samtidig som vi har en viss skepsis til hvordan vi skal få ordningen til å fungere godt. Som en praktisk løsning foreslår vi at styret setter opp en liste ved søppelkassene med ansvarlig for rydding som skal gjennomføres fra torsdag ettermiddag til søndag kveld. Det vil være opp til den enkelte i borettslaget å ta ansvar og følge dette opp. Dette vil kunne bidra til et bedre bomiljø og redusere risiko for skadedyr

## 6. DISKUSJONSSAK

### Midlertidig lading av el-bil i borettslaget

Styret har fått henvendelser fra to andelshavere med forespørsel om etablering av ladepunkter for el-biler i borettslaget. Dersom ønskene opprettholdes, må det opprettes midlertidige ladeplasser der det er praktisk og økonomisk hensiktsmessig. Dette vil medføre omrokking på hvilke andelseiere som parkerer hvor, og flere andelshavere vil bli berørt. Av den grunn ønsker styret generalforsamlingens innspill og refleksjoner til hvordan dette kan løses på en best mulig måte.

Saksgrunnlaget beskrives i eget vedlegg.

## 7. VALG AV TILLITSVALGTE

- Valg av en styreleder for 1 år.
- Valg av to styremedlemmer for 1 år og to styremedlemmer for 2 år.
- Valg av 2 representanter i valgkomiteen for 1 år.
- Valg av sommerfestkomité
- Valg av dugnadskomité
- Valg av «flaggansvarlig»

1. juni 2023

Styret i AL Søndre Hellerud borettslag

Harald Taxt W

Anders Henriksen

Pia Langseth

Håvard Henriksen

Harald Taxt Walnum  
Sideskift



## Årsrapport for 2022/2023

### Tillitsvalgte

Siden siste generalforsamling har de tillitsvalgte vært:

Anders Henriksen (styreleder)  
Håvard Henriksen  
Pia Langseth  
Harald Taxt Walnum

Ulf Morten Åsen ble valgt inn i styret på forrige generalforsamling, men gikk tidlig ut av styret da han flyttet ut av borettslaget.

### Generelle opplysninger

AL Søndre Hellerud borettslag er et borettslag som består av 24 leiligheter fordelt på 5 bygg i Stordamveien 42 A-M og 44 A-H og J- M 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 BDO AS som er borettslagets revisor.

### Styrets arbeid

Styret har gjennomført månedlige styremøter siden sist generalforsamling. Vi har etter beste evne forsøkt å gi informasjon til andelseierne ved å legge ut status på saker til behandling på Facebook siden til borettslaget Det er imidlertid rom for forbedring på dette området.



Det har vært et godt fungerende styre hvor alle har bidratt. Selv om styret ble redusert fra 5 til 4 medlemmer har styret fungert godt. Alle har effektivt fulgt opp sine oppgaver. God og forskjellig kompetanse i styret har vært viktig. Det har vært en styrke for borettslaget å ha styremedlemmer med erfaring, kunnskap og kontakter i byggebransjen. Bruk av kontakter og god kompetanse på flere områder har spart oss for store utgifter til rør og elektrikerarbeid. Det samme gjelder tilbudet borettslaget har fått på plass om maling av boligene denne våren.

Det er gjort betydelig investeringer i borettslaget de siste årene grunnet vedlikeholdsetterslep. Styret vurderer at dette sammen med en betydelig kostnadsøkning i samfunnet de siste årene gjør det nødvendig å justere husleiene fremover, samtidig som det må gjøres grundige vurderinger før borettslaget igangsetter nye prosjekter som pådrar borettslaget større utgifter i den nærmeste fremtiden. Dette for å unngå felleskostnader på et svært høyt nivå.

### **Vann og avløp**

Et viktig arbeid er avsluttet. Dialogen med TT-teknikk har vært god og har motta all nødvendig dokumentasjon. Styret har vært påpasselig med å holde igjen betaling til alt arbeid er gjennomført og dokumentasjon er fremlagt.

### **Maling av borettslaget**

Etter befaring gjennomført høsten 2022 ble det konkludert med at maling av borettslaget er nødvendig. Å utsette dette ville kunne medføre skader på fasaden.

Det er inngått avtale med Malermester Mathisen AS om maling av borettslaget. Jobben inkluderer vask og to strøk. Prisen er låst til 937 500 inkl. og det vil ikke bli brukt stilas. Totalt ble det hentet inn 6 tilbud. De andre tilbudene lå i området 1,2- 1,6 millioner og hadde alle en rekke forbehold som ville kunne trukket opp prisen.

Arbeidene vil bli utført i løpet av vår/sommer 2023.

### **Hekken mot Stordamveien**

Det ble inngått en avtale med et firma som sørget for at hekken mot Stordamveien ble klippet. Dette ble gjennomført 20. april 2023. Høyden på hekken gjør det vanskelig å få til på dugnad.

### **Snørydding**

Det ble i 2022 kjøpt inn en ny snøfreser. Dette kostet borettslaget 42000, men ble vurdert som nødvendig for at måkejengen skal kunne gjøre jobben på en grei måte. Den gamle snøfreseren ble levert inn i innbytte mot 15 000 kr.

### **Benk ved huskene**

Styret har fulgt opp ønsket fra årsmøtet i 2022 om at det skulle settes opp en benk ved huskene. Forhåpentligvis har mange hatt glede av denne. Det er også på dugnad restaurert en benk i borettslaget, som nå er egnet for en «pust i bakke» for de som måtte trenge det på sine turer rundt i borettslaget. Stor takk til Tor Eivind!



## **Garasjer og parkering**

Styret har vært i kontakt med Oslo kommune, og vi har fått en tilbakemelding om at søknad om nytt garasjeanlegg må avventes. Prosjektet er foreløpig satt på vent.

## **HMS**

HMS-plan i borettslaget er revidert i april 23, og den er distribuert til beboere. Det er utført rutinemessige HMS-runder, og logget to avvik. Det er viktig at alle beboere melder ifra hvis det oppdages HMS-avvik i borettslaget. Styret har fulgt opp beboere som gjør større renoveringer, og etterspurt dokumentasjon av EL (samsvarserklæring).

## **Dugnadsarbeid**

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

Det er også grunn til å takke alle som stod på under dugnaden og i forkant av denne. At vi har så mange bra folk i borettslaget som står på gjør dette til et bra sted å bo!

Arbeidet som legges ned av brøytelaget i borettslaget er også et viktig bidrag til borettslaget. Takk til både brøytelaget og alle andre i borettslaget som har bidratt med å få unna snømengdene denne vinteren.

## **Sommerfest**

Sommerfest ble gjennomført i 2022. Styret vurderer dette som et godt sosialt tiltak og en god arena for å bli bedre kjent med andre i borettslaget.

## **Kommentarer til årsregnskapet**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Det er pr. 31.12.2022 satt av kr 69 570 til vedlikehold av garasjene. Dette basert på innbetalinger fra andelshaverne med garasjeplass og øremerket til dette.



Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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.

1. juni 2023

Styret i AL Søndre Hellerud borettslag

Harald Taxt Walnum

Anders Henriksen

Håvard Henriksen

Pia Langseth



## 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 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<br>2022 | Regnskap<br>2021 | Budsjett<br>2022  | Budsjett<br>2023 |
|--|------------------|------------------|-------------------|------------------|
| <b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>          | <b>1 248 963</b> | <b>1 257 773</b> | <b>1 248 963</b>  | <b>331 173</b>   |
| <b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>          |                  |                  |                   |                  |
| Årets resultat (se res.regnskapet)         | -529 368         | 209 432          | -1 208 295        | -738 256         |
| Tilbakeføring av avskrivning 13            | 49 045           | 0                | 0                 | 0                |
| Tilbakef. gevinst salg av anl. middel      | -14 000          | 0                | 0                 | 0                |
| Tillegg salgssum anl. midler               | 14 000           | 0                | 0                 | 0                |
| Fradrag kjøpesum anl.midler 13             | -245 225         | 0                | 0                 | 0                |
| Fradrag for avdrag på langs. lån 15        | -192 242         | -218 243         | -202 100          | -155 000         |
| <b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>       | <b>-917 790</b>  | <b>-8 811</b>    | <b>-1 410 395</b> | <b>-893 256</b>  |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>          | <b>331 173</b>   | <b>1 248 962</b> | <b>-161 432</b>   | <b>-562 083</b>  |
| <b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b> |                  |                  |                   |                  |
| Omløpsmidler                               | 1 064 281        | 1 268 741        |                   |                  |
| Kortsiktig gjeld                           | -733 108         | -19 779          |                   |                  |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>          | <b>331 173</b>   | <b>1 248 962</b> |                   |                  |



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

### RESULTATREGNSKAP

|                                     | Note | Regnskap<br>2022  | Regnskap<br>2021 | Budsjett<br>2022  | Budsjett<br>2023  |
|-------------------------------------|------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINNETEKTER:</b>            |      |                   |                  |                   |                   |
| Innkrevde felleskostnader           | 2    | 1 190 264         | 1 156 021        | 1 198 165         | 1 228 119         |
| Salg anleggsmidler                  |      | 14 000            | 0                | 0                 | 0                 |
| Andre inntekter                     |      | 0                 | 8 780            | 0                 | 0                 |
| <b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>         |      | <b>1 204 264</b>  | <b>1 164 801</b> | <b>1 198 165</b>  | <b>1 228 119</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>             |      |                   |                  |                   |                   |
| Personalkostnader                   | 3    | -8 460            | -8 460           | -8 460            | -8 460            |
| Styrehonorar                        | 4    | -60 000           | -60 000          | -60 000           | -60 000           |
| Avskrivninger                       | 13   | -49 045           | 0                | 0                 | 0                 |
| Revisjonshonorar                    | 5    | -13 665           | -6 625           | -7 000            | -7 000            |
| Regnskapsførerhonorar               |      | -39 998           | -38 756          | -40 000           | -42 000           |
| Konsulenthonorar                    | 6    | -34 829           | -5 044           | -35 000           | -35 000           |
| Drift og vedlikehold                | 7    | -701 598          | -190 698         | -1 500 000        | -950 000          |
| Forsikringer                        |      | -111 591          | -84 428          | -111 000          | -122 750          |
| Kommunale avgifter                  | 8    | -200 285          | -179 855         | -200 000          | -240 342          |
| Energi/fyring                       |      | -16 528           | -18 778          | -20 000           | -20 000           |
| TV-anlegg/bredbånd                  |      | -127 873          | -119 233         | -120 000          | -131 323          |
| Andre driftskostnader               | 9    | -78 838           | -52 104          | -60 000           | -80 000           |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>          |      | <b>-1 442 709</b> | <b>-763 981</b>  | <b>-2 161 460</b> | <b>-1 696 875</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>               |      | <b>-238 445</b>   | <b>400 820</b>   | <b>-963 295</b>   | <b>-468 756</b>   |
| <b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b> |      |                   |                  |                   |                   |
| Finansinntekter                     | 10   | 2 012             | 69               | 0                 | 0                 |
| Finanskostnader                     | 11   | -292 935          | -191 457         | -245 000          | -269 500          |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>  |      | <b>-290 923</b>   | <b>-191 388</b>  | <b>-245 000</b>   | <b>-269 500</b>   |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                  |      | <b>-529 368</b>   | <b>209 432</b>   | <b>-1 208 295</b> | <b>-738 256</b>   |
| Overføringer:                       |      |                   |                  |                   |                   |
| Udekket tap                         |      | -529 368          | 0                |                   |                   |
| Reduksjon udekket tap               |      | 0                 | 209 432          |                   |                   |



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

|                                  | <b>BALANSE</b> |                   |                   |
|----------------------------------|----------------|-------------------|-------------------|
|                                  | Note           | 2022              | 2021              |
| <b>EIENDELER</b>                 |                |                   |                   |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>             |                |                   |                   |
| Bygninger                        | 12             | 363 368           | 403 743           |
| Tomt                             |                | 40 375            | 0                 |
| Andre varige driftsmidler        | 13             | 250 796           | 54 616            |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>         |                | <b>654 539</b>    | <b>458 359</b>    |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>              |                |                   |                   |
| Restanser på felleskostnader     |                | 227               | 139               |
| Forskuddsbetalte kostnader       |                | 143 939           | 139 676           |
| Andre kortsiktige fordringer     |                | 0                 | 8 158             |
| Driftskonto OBOS-banken          |                | 920 115           | 1 120 769         |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>          |                | <b>1 064 281</b>  | <b>1 268 741</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |                | <b>1 718 820</b>  | <b>1 727 100</b>  |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |                |                   |                   |
| <b>EGENKAPITAL</b>               |                |                   |                   |
| Innskutt egenkapital 24 * 50     |                | 1 200             | 1 200             |
| Udekket tap                      | 14             | -9 578 321        | -9 048 953        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>           |                | <b>-9 577 121</b> | <b>-9 047 753</b> |
| <b>GJELD</b>                     |                |                   |                   |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>          |                |                   |                   |
| Pante- og gjeldsbrevlån          | 15             | 10 094 653        | 10 286 895        |
| Borettsinnskudd                  | 16             | 426 180           | 426 180           |
| Annen langsiktig gjeld           | 17             | 42 000            | 42 000            |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>      |                | <b>10 562 833</b> | <b>10 755 075</b> |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>          |                |                   |                   |
| Forskuddsbetalte felleskostnader |                | 30 279            | 16 239            |
| Leverandørgjeld                  |                | 700 534           | 2 412             |
| Påløpte renter                   |                | 2 295             | 1 128             |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>      |                | <b>733 108</b>    | <b>19 779</b>     |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>  |                | <b>1 718 820</b>  | <b>1 727 100</b>  |
| Pantstillelse                    | 18             | 10 928 400        | 10 928 400        |
| Garantiansvar                    |                | 0                 | 0                 |

Oslo, \_\_. \_\_. 2023  
Styret i AL Søndre Hellerud Borettslag



Anders Henriksen

Håvard Henriksen

Pia Langseth

Harald Taxt Walnum

**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.

**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. 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                      | 937 440          |
| Lån                                  | 210 240          |
| Leietillegg for påbygg               | 42 584           |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>1 190 264</b> |

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift           | -8 460        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-8 460</b> |

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 60 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 665.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

|  |                |
|--|----------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -1 800         |
| Andre konsulenthonorarer fra Proper Consult AS | -33 029        |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-34 829</b> |

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

|   |                 |
|---|-----------------|
| TT-Teknik AS, rørforying                      | -645 534        |
| <b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b> | <b>-645 534</b> |
| Drift/vedlikehold bygninger                   | -6 125          |
| Drift/vedlikehold elektro                     | -37 842         |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg             | -12 098         |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>               | <b>-701 598</b> |

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Eiendomsskatt                 | -384            |
| Vann- og avløpsavgift         | -109 534        |
| Feieavgift                    | -2 138          |
| Renovasjonsavgift             | -88 229         |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-200 285</b> |

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|                                       |                |
|---------------------------------------|----------------|
| Lokalleie                             | -1 500         |
| Container                             | -19 647        |
| Skadedyrarbeid                        | -15 069        |
| Diverse leiekostnader for toalettvogn | -15 602        |
| Driftsmateriell                       | -2 135         |
| Snørydding                            | -4 000         |
| Andre fremmede tjenester              | -439           |
| Andre kontorkostnader                 | -5 382         |
| Drivstoff biler, maskiner osv.        | -1 008         |
| Vedlikehold biler/maskiner osv.       | -2 821         |
| Bank- og kortgebyr                    | -2 798         |
| Velferdskostnader                     | -8 438         |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>      | <b>-78 838</b> |

**NOTE: 10****FINANSINNEKTER**

|   |              |
|---|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken           | 1 637        |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 375          |
| <b>SUM FINANSINNEKTER</b>                     | <b>2 012</b> |

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

|  |                 |
|--|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -292 917        |
| Renter på leverandørgjeld                  | -18             |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b>                 | <b>-292 935</b> |

**NOTE: 12****BYGNINGER**

|                        |                |
|------------------------|----------------|
| Kostpris/bokført verdi | 363 368        |
| <b>SUM BYGNINGER</b>   | <b>363 368</b> |

Tomten 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: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

|                                |         |                |
|--------------------------------|---------|----------------|
| Snøfreser                      |         |                |
| Tilgang 2022                   | 54 900  |                |
| Avskrevet i år                 | -10 980 |                |
|                                |         | 43 920         |
| Container                      |         |                |
| Tilgang 2022                   | 190 325 |                |
| Avskrevet i år                 | -38 065 |                |
|                                |         | 152 260        |
| Garasjeanlegg                  |         |                |
| Kostpris                       | 54 616  |                |
|                                |         | 54 616         |
| <b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b> |         | <b>250 796</b> |

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-49 045****NOTE: 14****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: 15**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 36 år.

|                                    |                    |
|------------------------------------|--------------------|
| Opprinnelig 2019                   | -10 702 825        |
| Nedbetalt tidligere                | 415 930            |
| Nedbetalt i år                     | 192 242            |
|                                    | <b>-10 094 653</b> |
| <b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b> | <b>-10 094 653</b> |

**NOTE: 16**

**BORETTSINNSKUDD**

|             |          |
|-------------|----------|
| Opprinnelig | -426 180 |
|-------------|----------|

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| <b>SUM BORETTSINNSKUDD</b> | <b>-426 180</b> |
|----------------------------|-----------------|

**NOTE: 17**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

|                 |         |
|-----------------|---------|
| Garasjeinnskudd | -42 000 |
|-----------------|---------|

|                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
| <b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b> | <b>-42 000</b> |
|-----------------------------------|----------------|

**NOTE: 18**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Borettsinnskudd | 218 400           |
| Pantelån        | 10 094 653        |
| <b>TOTALT</b>   | <b>10 313 053</b> |

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

|               |                |
|---------------|----------------|
| Bygninger     | 363 368        |
| <b>TOTALT</b> | <b>363 368</b> |



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til generalforsamlingen i AL Søndre Hellerud Borettslag

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AL Søndre Hellerud Borettslag.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### 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.

#### 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 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>



BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: OGYTZ-QCBHT-3Y551-8F4NI-XM7ZIV-PFDPL



## PENNEO

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

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

### Sven Mozart Aarvold

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-09 09:14:18 UTC



Penneo Dokumentmekkel: OGYTZ-QCBH1-3Y551-8F4NJ-XM7ZV-PFDPL

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

#### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



**DRIFTSOVERSIKT – garasjelag**

2022

**Inntekter**

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Garasjeleie/vedlikehold   | 6000        |
| <b>Sum inntekter (kr)</b> | <b>6000</b> |

**Utgifter**

|   |             |
|---|-------------|
| Forsikring  | 1000        |
| Strøm (fra 2016 estimert, utelys ikke regnet med) | 1000        |
| Vedlikehold                                       | 0           |
| <b>Sum utgifter (kr)</b>                          | <b>2000</b> |

**Økning/reduksjon av disp. midler** **4000**

**Omløpsmidler**

|                              |              |
|------------------------------|--------------|
| Overskudd fra tidligere år   | 65570        |
| Overskudd/underskudd 2022    | 4000         |
| <b>Sum omløpsmidler (kr)</b> | <b>69570</b> |

**Disponible midler (kr)** **69570**

## Vedlegg – midlertidig elbillading

### **Bakgrunn**

På forrige generalforsamling ble det vedtatt at borettslaget skulle gå videre med undersøkelser om mulig utbedring av garasjeanlegget. For å unngå unødvendige investeringer var det enighet om at man skulle avvente en større utbygging av ladeinfrastruktur. Det ble besluttet at styret skulle undersøke muligheter for en midlertidig løsning for elbillading.

Valgene som tas på dette området må ses opp mot borettslagets økonomiske situasjon.

Tidligere styre har for flere år siden gitt tillatelse til etablering av midlertidig ladeplass for en beboer i egen regi. Vi har blitt informert om at dette var en midlertidig løsning med en forutsetning avvikling når borettslagets behov tilsier dette. Løsningen innebærer også en individuell oppfølging fra styret, og private ladeordninger er ikke i tråd med styrets vurdering av borettslagets eierskap til biloppstillingsplasser og borettslagets disponering av disse ut fra det beste for fellesskapet.

Styret har vurdert at en løsning med opprettelse noen ladeplasser og en rulleringsløsning for disse er eneste økonomisk forsvarlige løsning. I etterkant av generalforsamlingen forhørte styret seg blant de fleste borettslagsmedlemmene som hadde elbil om de ønsket en slik løsning. Ingen anmodet på det tidspunkt om etablering av ladeplasser. Styret valgte derfor å avvente til vi mottok konkrete henvendelser.

Styret har imidlertid sikret at borettslaget har tilgjengelig effekt fra trafo tilkoblet garasjeanlegget ved å melde fra til Elvia og bytte sikring.

I vinter har styret mottatt to konkrete henvendelser om opprettelse av ladeplasser. Gjennom borettslagsloven er vi pålagt å tilrettelegge for elbillading dersom beboere ønsker dette, dersom det ikke finnes saklig grunn til å nekte det. Styret har gjort en vurdering av lovgrunnlaget knyttet til oppretting av ladeplasser for elbiler og økonomisk fordeling. Vurderingene er skisserte i dette dokumentet.

### **De rettslige rammene**

#### **Hva slags beløpsgrenser gjelder for muligheten til å si nei til etablering av ladestruktur?**

Det var i høringen foreslått en beløpsgrense på halvparten av folketrygdens grunnbeløp (kr. 50 000,-) per andel/seksjon, men denne er ikke tatt med i lovforslaget. Beløpet kan likevel være retningsgivende for hva man må kunne tåle av kostnader.

#### **Viktig avklaring; eksklusiv bruksrett til parkeringsplasser eller ikke**

Når det gjelder Søndre Hellerud Borettslag så finnes det ingen dokumentasjon som tilsier at andelseier har en eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplassene de bruker i dag. Det er heller ikke betalt for en rett til å disponere en konkret biloppstillingsplass. Dette i motsetning til garasjeplassene som det ved etablering av borettslaget ble kjøpt en eksklusiv bruk. Denne retten er deretter solgt videre sammen med den enkelte andel.

Bruken av biloppstillingsplasser har fulgt enhetene når de har blitt solgt. Dette er imidlertid ikke nok til å konkludere med en eksklusiv bruksrett. Styret kan derfor gjøre endringer og justeringer i bruken av disse plassene når borettslagets interesser tilsier dette.

Retten den enkelte har til å etablere eget ladepunkt gjelder kun i de tilfeller der andelseieren har eksklusiv bruksrett til en bestemt parkeringsplass. Dette er altså ikke situasjonen i Søndre Hellerud borettslag. Problemstillingen vår er derfor knyttet til borettslagets plikt til å etablere/legge til rett for et ladetilbud i borettslaget. Borettslaget avgjør i disse tilfellene hvor ladepunktet skal plasseres, og alle andelseiere vil ha lik rett til å bruke det. Den enkelte kan ikke forvente ubegrenset tilgang til ladepunktet, men tilgangen må være så hyppig at det er mulig å få ladet bilen tilstrekkelig til normalt bruk. For vårt borettslag vil det trolig være tilstrekkelig med 1-2 ladeplasser for å oppfylle lovens krav.

## Hvordan skal kostnadsfordelingen være dersom midlertidige ladeplasser etableres?

- Infrastruktur/oppgradering av elektrisk anlegg.

Kostnader til oppgradering av borettslagets elektriske anlegg for å sikre tilstrekkelig kapasitet eller tilgang til strøm er en felleskostnad som alle må være med på å dekke. Gitt at investeringen i felles infrastruktur innebærer et mulig tilbud til alle i borettslaget så bør ikke det være kontroversielt. Her som ellers er det ikke avgjørende om andelseier faktisk benytter seg av parkeringsmulighetene eller ikke, men om vedkommende har mulighet for å parkere i borettslagets anlegg.

- Kostnader til innkjøp og montering av det enkelte ladepunktet

Kostnader til den enkelte ladeboks bør fullt ut legges på den som faktisk bruker ladeplassen, forutsatt at det er snakk om en parkeringsplass som kun brukes av denne andelseieren. Alternativt fordeles kostnadene på de som bruker den.

- Strømkostnader

Utgifter til strøm må fordeles etter forbruk på den enkelte som lader.

## Vurdering

Det er ikke gitt bestemmelser i loven som detaljert regulerer fordeling av kostnader til ladeplasser.

Styret mener at det ikke kan legges opp en midlertidig ladeløsning innenfor økonomisk forsvarlige rammer til alle plasser.

Dette medfører at det må opprettes noen få midlertidige ladeplasser, der det er praktisk og økonomisk hensiktsmessig. Dette vil medføre omrokking på hvilke andelseiere som parkerer hvor, og flere vil bli berørt. Andelseiere som i dag parkerer der det opprettes ladeplasser, men ikke ønsker å benytte seg av laderne, må bytte plass med noen som ønsker å lade. Denne beslutningen ligger til styret. Det vil også bety at de som ønsker å benytte ladeplassene må stille sin nåværende parkeringsplass til rullerende bruk for de andre deltakerne, når de lader. Dette gjelder også andelshavere med garasjeplass.

## Styrets forslag til løsning

Styret har undersøkt mulige alternativer for opprettelse av ladeplasser. Det er ikke tatt med opprettelse av ladeplasser i garasjen. Dette har to hovedårsaker. Den første er at i motsetning til utendørs biloppstillingsplassene, så eies garasjeplassene av den enkelte andelseier. Det betyr at styret ikke kan tvinge andelseiere som eier en garasjeplass til å oppgi denne i bytte mot en utendørs plass. Den andre årsaken er at garasjeplassene har svært begrenset bredde. Det betyr at enkelte biler ikke vil kunne lade på disse plassene fordi de ikke får plass. Det vil allikevel være slik at dersom andelseiere med garasjeplass ønsker å delta i en felles ladeordning, så vil de måtte stille garasjeplass til disposisjon for parkering til andre deltakerne i ladeordningen.



Styret foreslår at de spesifikke ladeboksene og montering av disse finansieres av de som ønsker å delta på ladeordningen gjennom en innskuddsordning. Dersom det vedtas å etablere en ladeløsning, så vil styret i etterkant av styremøte be om en skriftlig bindende påmelding. Basert på antall påmeldte bestemmer styret antall ladeløsninger som skal etableres. De som er har meldt seg på må betale sin andel av investeringen til styret, før styret bestiller installasjon. Kostanden for andelen vil avhenge av antall deltagere og antall ladeplasser, men vil maksimalt tilsvare kostnaden av en ladeboks og montering av denne. Dersom andre andelshavere ønsker å ta del i ladeløsningen på et senere tidspunkt, vil det være mulig å kjøpe seg inn. Beløpet som da innbetales vil fordeles på de eksisterende deltakerne, med mindre det utløser behov for ytterligere investeringer. Investeringen betales ikke tilbake dersom man ikke lengre ønsker å benytte ladepunktet.

Det er viktig å merke seg følgende:

- **Det kan ikke påregnes en fast parkeringsplass for de som ønsker å ta del i en ladeordning.**
- **Opprettelse av en rullerende lading vil medføre at enkelte andelshavere som ikke deltar i ordningen vil måtte bli henvist til en ny biloppstillingsplass.**
- **Forutsetningen for etablering av rullerende lading er at en eller flere andelshavere ønsker dette.**

Styret har innhentet tilbud for etablering av ladeløsningen. Styret har i denne sammenheng blitt anbefalt ladere fra Zaptec. Disse kan benyttes sammen med en administrert betalingsløsning for elbil<sup>1</sup>. Denne medfører et påslag på 15% på strømprisen, men sikrer at ladere kan brukes på tvers av biler og at den som lader betaler for sin egen lading.

Ved innhenting av tilbud er det vurdert 3 alternative plasseringer.

#### **Alternativ 1: Innenfor garasjene**

Antall plasser: 1-3

Kostnad:

Tilrettelegging el: 25 800,- eks. mva

Grunnarbeider: 35 000,- eks. mva

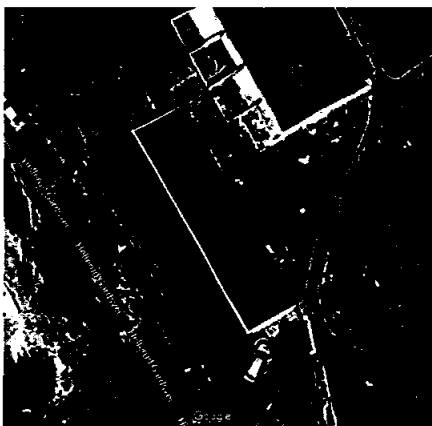
2 stk. ladebokser: 25 600,- eks. mva

Sum: 85 000,- eks. mva

Beskrivelse: Det kan opprettes opptil 3 plasser på nordsiden av garasjene. Det blir behov for mindre gravearbeider og støp av fundament til stolpe for lader. En utfordring kan være plassering av lader som ikke påvirkes av snømåking

---

<sup>1</sup> <https://www.charge365.no/>



## Alternativ 2: Ved innkjørsel til garasjer

Antall plasser: 1-6?

Kostnader:

Tilrettelegging el: 24 400,- eks. mva

Grunnarbeider: 0,- eks. mva

2 stk ladebokser: 30 800,- eks. mva

Sum: 55 200,- eks. mva

Beskrivelse: Det kan opprettes opptil seks plasser ved innkjørselen til garasjen. Det må trekkes tilførsel fra sikringsskap på motsatt side av garasjen over trappen og langs muren. Ladebokser kan plasseres på muren.



## Alternativ 3: Ved innkjøring til port

Antall plasser 1-3



Kostnad: Behov for ombygging av skap og større gravearbeider. Estimert kostnad; 220. 000 inkl mva. Fordelt 50/50 på EL arbeider og grunnarbeider/bygningsmessig.

Beskrivelse. Det må trekkes strøm fra gavlen på østenden av 44H. Denne må graves ned ut under asfalt i oppkjørselen. Det kan settes opp ladebokser på gjerdet mot Stordamveien 46. Dette krever store gravearbeider og anses som det mest kostbare alternativet.

