



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 151 870  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NORDRE HELLERUD BORETTSLAG  
Forretningsadresse: OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 28.03.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 950151870

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 636 704	3 347 520
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 636 704</b>	<b>3 347 520</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		148 330	148 330
Annen driftskostnad		3 927 630	2 981 547
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 075 960</b>	<b>3 129 877</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-439 256</b>	<b>217 643</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		150 271	117 307
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>150 271</b>	<b>117 307</b>
Annen finanskostnad		77 755	70 939
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>77 755</b>	<b>70 939</b>
<b>Netto finans</b>		<b>72 516</b>	<b>46 368</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-366 740</b>	<b>264 011</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-366 740</b>	<b>264 011</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-366 740</b>	<b>264 011</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-366 740	264 011
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-366 740</b>	<b>264 011</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		10 319 882	10 319 882
Sum varige driftsmidler		10 319 882	10 319 882
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		12 448	51 719
Sum finansielle anleggsmidler		12 448	51 719
Sum anleggsmidler		10 332 330	10 371 601
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		215 088	210 564
Sum fordringer		215 088	210 564
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 173 128	2 711 515
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 173 128	2 711 515
Sum omløpsmidler		2 388 217	2 922 079
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 720 547</b>	<b>13 293 680</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		5 800	5 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 800</b>	<b>5 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		11 173 506	11 540 246
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>11 173 506</b>	<b>11 540 246</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>11 179 306</b>	<b>11 546 046</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		1 195 005	1 286 862
Øvrig langsiktig gjeld		312 561	349 982
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 507 566</b>	<b>1 636 844</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 507 566</b>	<b>1 636 844</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		405	14 410
Leverandørgjeld		33 270	96 381
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>33 675</b>	<b>110 791</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 541 241</b>	<b>1 747 635</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 720 547</b>	<b>13 293 680</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 342508

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 151 870  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NORDRE HELLERUD BORETTSLAG  
Forretningsadresse: OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 27.03.2025



Organisasjonsnr: 950 151 870  
NORDRE HELLERUD BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 636 704	3 347 520
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 636 704</b>	<b>3 347 520</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		148 330	148 330
Annen driftskostnad		3 927 630	2 981 547
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 075 960</b>	<b>3 129 877</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-439 256</b>	<b>217 643</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		150 271	117 307
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>150 271</b>	<b>117 307</b>
Annen finanskostnad		77 755	70 939
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>77 755</b>	<b>70 939</b>
<b>Netto finans</b>		<b>72 516</b>	<b>46 368</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-366 740</b>	<b>264 011</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-366 740</b>	<b>264 011</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-366 740</b>	<b>264 011</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-366 740	264 011
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-366 740</b>	<b>264 011</b>



Organisasjonsnr: 950 151 870  
NORDRE HELLERUD BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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			
Sum varige driftsmidler		10 319 882	10 319 882
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		12 448	51 719
Sum anleggsmidler		10 332 330	10 371 601
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
Sum fordringer		215 088	210 564
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 173 128	2 711 515
Sum omløpsmidler		2 388 217	2 922 079
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 720 547</b>	<b>13 293 680</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		5 800	5 800
Sum innskutt egenkapital		5 800	5 800
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	11 173 506	11 540 246
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>11 173 506</b>	<b>11 540 246</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>11 179 306</b>	<b>11 546 046</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 195 005	1 286 862
Øvrig langsiktig gjeld	312 561	349 982
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>1 507 566</b>	<b>1 636 844</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1 507 566</b>	<b>1 636 844</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	405	14 410
Leverandørgjeld	33 270	96 381
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>33 675</b>	<b>110 791</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 541 241</b>	<b>1 747 635</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>12 720 547</b>	<b>13 293 680</b>



Organisasjonsnr: 950 151 870  
NORDRE 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





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 51

NORDRE HELLERUD BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i NORDRE HELLERUD BORETTSLAG

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

### Dato for årsmøtet:

18. mars 2025 kl. 18:00, Oppsal Arena. Vetlandsveien 49, 0671 Oslo.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i NORDRE HELLERUD BORETTSLAG



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Zaffer Khan, rådgiver i OBOS leder møtet

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Velges på møte



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

### Vedlegg

- 1. Årsregnskap 2024.pdf
- 2. Kostnadsdiagram.pdf
- 3. Revisjonsberetning.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 135.000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr. 135.000



Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Steinar Karlsen

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Caroline Korsvoll

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Andreas Gjerde
- Marthe Riise Hveem

### Vedlegg

1. Valgbrev.pdf

Sak 8

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Steinar Karlsen

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Ingrid Økland

Sak 9

## Valgkomite

### Roller og kandidater



**Valg av 1 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Hilde Skifjeld

**Valg av 1 medlem 2** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 2:

- Terje Johnsen



## Styrets årsrapport

I perioden er det avholdt 10 styremøter og gjennomført flere befaringer og møter knyttet til ulike vedlikeholdsoppgaver, tilbygg og prosjekter. I og med at vi har fått en ny rådgiver i OBOS, har styreleder hatt møte og omvisning i borettslaget med Zaffer Ali Khan, som altså er vår mann. Styreleder har deltatt på OBOS sin digitale generalforsamling og Høstseminaret.

Året har vært preget av omfattende vedlikehold av bygninger og avløp. Skifte av panel har vært initiert av planlagt maling av de resterende 22 bygningene, etter at de røde husene ble tatt i 2020. Det viste seg at behovet for utskifting av dårlig panel var mer omfattende enn antatt. Noen hus og vegger var mer råteskadet enn andre; totalt ble det utført arbeid på 17 hus. Det gjenstår arbeider på ett hus i påvente av tilbygg og en hel vegg på et oppført tilbygg. Nå er det faktisk 35 år siden hele borettslaget fikk nytt panel og etterisolering i forbindelse med totalrehabiliteringen i 1990. På den bakgrunn er det ikke helt uventet at det nå var på tide med en viss utskifting. Kostnadene ved dette arbeidet vil betale seg på sikt, siden det vil utsette behovet for nye tiltak i årene som kommer.

Det er en uttalt målsetting fra EU og våre myndigheter at bygningsmassen skal være såkalt utslippsfri innen 2050. Nå er det stor usikkerhet knyttet til den praktiske gjennomføringen av denne prosessen, men det er utvilsomt at det kommer til å påvirke borettslaget på ulike måter fremover. I vår langtidsplan er det lagt inn skifte av tak rundt 2030, og styret legger videre til grunn at en ny totalrehabilitering med etterisolering, skifte av vinduer og nytt panel kan skje inn mot 2050. Da vil dagens panel og vinduer ha utgått på dato, men etter all sannsynlighet ha tjent sin funksjon.

I løpet av året har vi også hatt store kostnader knyttet til reparasjon av avløpsledninger. I ett tilfelle ble det nødvendig å grave i offentlig vei, noe som er ekstra kostbart. Det var i Hellerudfaret 8, hvor det også ble skiftet stoppekran på vannledningen inn til huset. Også i Vetlandsveien 25 var det flere tilfeller av kloakkstopp, noe som nødvendiggjorde tiltak. Der var det tilstrekkelig å legge inn en «strømpø» i eksisterende avløp uten å måtte grave. Det også blitt gjennomført en heldrenering av Vetlandsveien 37, noe som har stått på dagsorden en god stund. Alle disse tiltakene har i sum medført tæring på oppspart kapital, som vi heldigvis har vært fornuftige nok til å sette av.

Fellesutgiftene ble økt med 10 prosent fra 1. januar 2025. På to år har altså fellesutgiftene økt med 20 prosent. Det har vært nødvendig for å møte den generelle kostnadsøkningen i samfunnet og for å bygge opp kapital til malingen av den resterende bygningsmassen og utskifting av tak. Av faste utgifter er det særlig forsikringspremien og kommunale avgifter som viser en markant økning, noe som sannsynligvis vil fortsette i årene som kommer.

Det er inngått en revidert avtale med Norsk Brannvern, som innebærer at det installeres nye røykvarslere som koples sammen i hvert enkelt hus. I de horisontaldelte husene blir det montert en røykvarslere i hver leilighet og en i felles kjeller. I de vertikaldelte husene likeledes en i hver leilighet og en i kjelleren. Sammenkoplingen gjør at et branntilløp i en leilighet/kjeller varsler begge leiligheter i samme hus samtidig, slik at eventuell evakuering kan skje så raskt som mulig. Siden våre hus er av eldre dato og ikke har innebygde brannsperrere, er dette et nødvendig tiltak for å heve brannsikkerheten i borettslaget. Det er også konklusjonen i en brannteknisk analyse som er gjennomført. Installasjonen ble gjennomført første kvartal 2025.

Borettslaget er forpliktet til å gjennomføre en HMS-runde hvert år. Den ble i gjennomført i desember uten nye eller vesentlige anmerkninger. Siden vi i praksis ikke har innvendig fellesareal for borettslaget som sådan, er runden begrenset til utvendig areal. Den gir også beboere en mulighet til å ta kontakt med styret om eventuelle HMS-relaterte problemstillinger, eller helt andre spørsmål. Fra og med inneværende år vil runden også fokusere på relevante vedlikeholdsoppgaver.



Det nærmer seg nå et tak på utbygging i borettslaget. Som kjent er det fra kommunalt hold vedtatt en nye småhusplan, som setter en begrensning på 18 prosent av BYA (bebygd areal på tomta), mot tidligere 24. Den er riktignok ikke formelt godkjent av departementet ennå på grunn av innvendinger fra NVE, men styret legger til grunn at det vil skje i snar framtid. Det er satt i gang et arbeid med å tilpasse vår BYA-oversikt til de nye reglene, samtidig som de senere utbygginger tas inn i beregningene.

I løpet av året er det godkjent et påbygg i Vetlandsveien 38, som nå er i ferd med å slutføres. Det samme er tilfelle for det tidligere godkjente påbygget i Hellerudveien 59 c. Boligprisene er fortsatt høye i vårt borettslag. Vetlandsveien 20 B ble i høst solgt for 9.270.000 kroner, godt over takst.

Artikkelen «Svenskehusene på Trasop» som ble skrevet i forbindelse med jubileet vårt, er tatt inn i Årboka for Østensjø historielag for 2024. Da er en del av vår historie tatt vare på og spredd i en større sammenheng. Hvis du ikke allerede har lest artikkelen, finnes den på Vibbo under temaet Historie.

## REHABILITERING OG STØRRE VEDLIKEHOLD

- 1962 Eternittplater lagt utenpå eksisterende trepanel.
- 1980-1982 Byttet ut vinduer og balkongdør. Trehvitt, malt av beboere.
- 1988 Byttet septiktanker til stakekummer. Uttreksledninger byttet, lagt "rør i rør".
- 1989 Satt inn nye inngangsdører. Ubehandlet furu, malt av beboere.
- 1989-1990 Byttet eternittplatene til panel. Blåst inn isolasjon i veggene.
- 1990 Lagt nye tak og montert nye takrenner med nedløp. Lagt isolasjonsdekke på loft og blåst inn i kjellertak.
- 1990 Husene malt – en langvegg og en kortvegg malt av hver beboer.
- 1993 Satt inn nye sikringsskap m/brytere.
- 1998-2010 Rehabiliteret badene (nye bunnledninger). 1998 – 11 bad, 1999 – 15 bad.
- 2004-2008 bad, 2005 – 8 bad, 2007 – 2 bad, 2009 – 12 bad, 2010 – 2 bad.
- 1998-2011 Ny drenering rundt 11 hus, ny drenering delvis rundt 3 hus.
- 2001 Elektrisk internkontroll utført av ABB. Reparasjoner/ retting av mangler fulgt opp av den enkelte beboer.
- 2002 Byttet ut brannslukningsapparater og satt inn nye brannvarslere.
- 2002 Alle hus malt.
- 2004 Installert seriekoblede optiske brannvarslere (Trygg og sikker).
- 2009 Malt 11 røde hus (Vetlandsveien 19, 22, 26, 30, 32, 34, 35, 36, Hellerudfaret 2, 6, 10.).
- 2010 Alle kjellere fått 2 ventiler.
- 2011 Rehabiliteret pipene (satt inn stålinnsats) og byttet feieluke på loft i alle hus.
- 2011 Byttet vinduer og balkongdører i alle hus.



2012 Resterende 18 huser malt.

2012 Støyskjerm Hellerudveien 61 og Hellerudfaret 10.

2012 Israfter i blikk på alle hustak.

2015 Utdeling av røykvarsler og pulverapparater til alle boenheter.

2016 Skifte av innvendige stoppekraner og tømning av drenskummer.

2017 Delvis drenering av Vetlandsveien 19.

2018 Satt opp redskapsbod mellom Hellerudveien 61 og 59, og malt støygjerdet mot ytre ringvei.

2019 Full drenering av Vetlandsveien 25 i forbindelse med tilbygg.

2020 Maling av de syv røde husene, med adresse Hellerudfaret 2, 6 og 10, samt Vetlandsveien 19, 26, 30 og 32.

2021- 2023 Drenering av Hellerudfaret 10 B og 10 A

2024 Skifte av dårlig panel på 17 hus. Drenering av Vetlandsveien 37. Reparasjon av avløp i Hellerudfaret 8, samt skifte av utvendig stoppekran. Satt inn «strømpe» i avløpet i Vetlandsveien 25.



## NORDRE HELLERUD BORETTSLAG ORG.NR. 950 151 870, KUNDENR. 51

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>2 811 288</b>	<b>2 640 603</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-366 740	264 011
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-91 857	-91 700
Endring øremerk. bankkto		1 851	-1 626
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-456 746</b>	<b>170 685</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 354 542</b>	<b>2 811 288</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		2 388 217	2 922 079
Kortsiktig gjeld		-33 675	-110 791
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 354 542</b>	<b>2 811 288</b>



## NORDRE HELLERUD BORETTSLAG ORG.NR. 950 151 870, KUNDENR. 51

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 543 736	3 310 247	3 383 000	3 662 000
Andre inntekter	3	92 968	37 273	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>3 636 704</b>	<b>3 347 520</b>	<b>3 383 000</b>	<b>3 662 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-18 330	-18 330	-18 330	-18 000
Styrehonorar	5	-130 000	-130 000	-130 000	-135 000
Revisjonshonorar	6	-8 625	-8 625	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-111 105	-105 515	-111 104	-117 000
Konsulenthonorar	7	-30 118	-170 495	-100 000	-100 000
Kontingenter		-11 600	-11 600	-11 600	-12 000
Drift og vedlikehold	8	-1 536 818	-649 409	-800 000	-600 000
Forsikringer		-518 070	-463 060	-509 000	-611 000
Kommunale avgifter	9	-1 139 312	-1 059 259	-975 000	-1 104 040
TV-anlegg/bredbånd		-425 653	-403 033	-405 000	-421 000
Andre driftskostnader	10	-146 328	-110 552	-128 000	-133 100
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 075 960</b>	<b>-3 129 877</b>	<b>-3 195 034</b>	<b>-3 258 140</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-439 256</b>	<b>217 643</b>	<b>187 966</b>	<b>403 860</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	150 271	117 307	35 000	45 000
Finanskostnader	12	-77 755	-70 939	-79 500	-72 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>72 516</b>	<b>46 368</b>	<b>-44 500</b>	<b>-27 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-366 740</b>	<b>264 011</b>	<b>143 466</b>	<b>376 860</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	264 011		
Fra opptjent egenkapital		-366 740	0		



## NORDRE HELLERUD BORETTSLAG ORG.NR. 950 151 870, KUNDENR. 51

<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	8 817 358	8 817 358
Tomt		1 502 524	1 502 524
Miljøbankkonto, øremerket		12 448	51 719
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>10 332 330</b>	<b>10 371 601</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		215 088	210 564
Driftskonto OBOS-banken		190 779	377 142
Sparekonto OBOS-banken		1 982 349	2 334 373
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 388 217</b>	<b>2 922 079</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 720 547</b>	<b>13 293 680</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 58 * 100		5 800	5 800
Opptjent egenkapital		11 173 506	11 540 246
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>11 179 306</b>	<b>11 546 046</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 195 005	1 286 862
Borettsinnskudd	15	300 200	300 200
Avsetning bomiljøtiltak	16	12 361	49 782
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 507 566</b>	<b>1 636 844</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		33 270	96 381
Påløpte renter		405	6 863
Påløpte avdrag		0	7 547
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>33 675</b>	<b>110 791</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 720 547</b>	<b>13 293 680</b>
Pantstillelse	17	1 675 700	1 675 700
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.02.2025

Styret i Nordre Hellerud Borettslag

Steinar Karlsen

Ingrid Økland

Oddvar Nyborg

Gaute Grasbekk

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 790 096
Kabel-TV	409 944
Eiendomsskatt	160 372
Forsikr.premie påbygg	97 128
Leie	49 140
Maling	37 056
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 543 736</b>

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

ENOVA - tilskudd til prosjekt	41 250
Miljøfond	51 718
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>92 968</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-18 330
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-18 330</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: 5****STYREHONORAR**



Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 130 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 625.

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

Juridisk bistand	-20 906
Tilleggstjenester, OBOS	-9 211
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-30 118</b>

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

Drenering PTP AS	-369 674
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-369 674</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-653 693
Drift/vedlikehold VVS	-462 617
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-15 404
Drift/vedlikehold brannsikring	-13 431
Egenandel forsikring	-22 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 536 818</b>

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

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

Eiendomsskatt	-160 430
Vann- og avløpsavgift	-611 722
Feieavgift	-14 688
Renovasjonsavgift	-352 472
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 139 312</b>

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

Container	-69 235
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-27 500
Snørydding	-29 158
Andre fremmede tjenester	-1 493
Trykksaker	-2 239
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-950
Andre kontorkostnader	-3 364
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-2 425
Velferdskostnader	-6 864
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-146 328</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 544
Renter av sparekonto i OBOS-banken	98 063
Kundeutbytte fra Gjensidige	50 664
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>150 271</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-77 658
Renter på leverandørgjeld	-97
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-77 755</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1952	2 631 100
Oppskrevet 1972	58 000
Kostpris/Bokf.verdi 1992	6 128 258
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>8 817 358</b>

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.144/bnr.944

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

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,20 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2009	-2 500 000
Nedbetalt tidligere	1 213 138
Nedbetalt i år	91 857
	-1 195 005

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-1 195 005**

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1952	-361 450
Korrigert innskudd	3 250
Nedbetalt tidligere	58 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-300 200</b>

**NOTE: 16****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-12 361
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-12 361</b>



**NOTE: 17**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

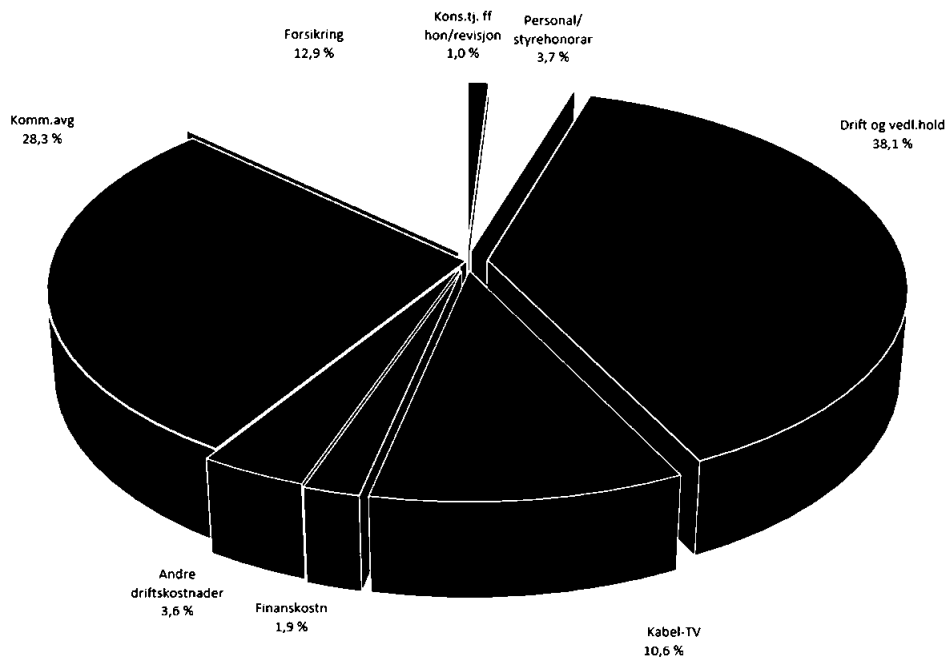
Borettsinnskudd	300 200
Pantelån	1 195 005
<b>TOTALT</b>	<b>1 495 205</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	8 817 358
Tomt	1 502 524
<b>TOTALT</b>	<b>10 319 882</b>



### Kostnadsdiagram





Til generalforsamlingen i Nordre Hellerud Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordre Hellerud Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Vedlegg 3 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap Revisjonsberetning.pdf



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 13. februar 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



**0051 Nordre Hellerud Borettslag**

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som leder foreslås:**

Navn: Steinar Karlsen ..... Adresse: Vetlandsveien 27 .....  
E-postadresse: .....

**B. Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Navn: Ingrid Økland ..... Adresse: Vetlandsveien 34 .....  
E-postadresse: .....  
Navn: Oddvar Nyborg ..... Adresse: Vetlandsveien 30 .....  
E-postadresse: .....

**Som styremedlemmer foreslås:**

Navn: Caroline Korsvoll ..... Adresse: Vetlandsveien 25 .....  
E-postadresse: .....  
Navn: ..... Adresse: .....  
E-postadresse: .....

**C. Som varamedlemmer foreslås:**

1. Navn: Marthe Riise Hveem ..... Adresse: Vetlandsveien 23 .....  
E-postadresse: .....
2. Navn: Andreas Gjerde ..... Adresse: Vetlandsveien 32 .....  
E-postadresse: .....
3. Navn: ..... Adresse: .....  
E-postadresse: .....
4. Navn: ..... Adresse: .....  
E-postadresse: .....

**D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn: Steinar Karlsen ..... Adresse: Vetlandsveien 27 .....

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn: Ingrid Økland ..... Adresse: Vetlandsveien 34 .....

**E. Som valgkomité foreslås:**

Navn: Hilde Skifjeld ..... Adresse: Vetlandsveien 28 .....  
E-postadresse: .....  
Navn: Terje Johnsen ..... Adresse: Vetlandsveien 37 .....  
E-postadresse: .....  
Navn: ..... Adresse: .....  
E-postadresse: .....

**F. Andre utvalg**

Navn: ..... Adresse: .....  
Navn: ..... Adresse: .....  
Navn: ..... Adresse: .....



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 18.03.25

Selskapsnummer: 51 Selskapsnavn: NORDRE HELLERUD BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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