



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 02.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 23.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 164 801	1 152 408
Sum inntekter		1 164 801	1 152 408
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	66 060
Annen driftskostnad		695 521	1 861 402
Sum kostnader		763 981	1 927 462
Driftsresultat		400 820	-775 054
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		69	900
Sum finansinntekter		69	900
Annen finanskostnad		191 457	215 263
Sum finanskostnader		191 457	215 263
Netto finans		-191 388	-214 363
Ordinært resultat før skattekostnad		209 432	-989 417
Ordinært resultat etter skattekostnad		209 432	-989 417
Årsresultat		209 432	-989 417
Totalresultat		209 432	-989 417
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		209 432	-989 417
Sum overføringer og disponeringer		209 432	-989 417



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		403 743	403 743
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		54 616	54 616
Sum varige driftsmidler		458 359	458 359
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		458 359	458 359
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		147 973	120 921
Sum fordringer		147 973	120 921
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 120 769	1 167 888
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 120 769	1 167 888
Sum omløpsmidler		1 268 741	1 288 809
SUM EIENDELER		1 727 100	1 747 168

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		9 048 953	9 258 386
Sum opptjent egenkapital		-9 048 953	-9 258 386
Sum egenkapital		-9 047 753	-9 257 186
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 286 895	10 505 138
Øvrig langsiktig gjeld		468 180	468 180
Sum annen langsiktig gjeld		10 755 075	10 973 318
Sum langsiktig gjeld		10 755 075	10 973 318
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 128	1 062
Leverandørgjeld		2 412	9 712
Annen kortsiktig gjeld		16 239	20 262
Sum kortsiktig gjeld		19 779	31 036
Sum gjeld		10 774 854	11 004 354
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 727 100	1 747 168



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 909077

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 02.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 30.08.2022



Organisasjonsnr: 955 872 258
AL SØNDRE HELLERUD BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 164 801	1 152 408
Sum inntekter		1 164 801	1 152 408
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	66 060
Annen driftskostnad		695 521	1 861 402
Sum kostnader		763 981	1 927 462
Driftsresultat		400 820	-775 054
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		69	900
Sum finansinntekter		69	900
Annen finanskostnad		191 457	215 263
Sum finanskostnader		191 457	215 263
Netto finans		-191 388	-214 363
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		209 432	-989 417
Årsresultat		209 432	-989 417
Totalresultat		209 432	-989 417
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		209 432	-989 417
Sum overføringer og disponeringer		209 432	-989 417



Organisasjonsnr: 955 872 258
AL SØNDRE HELLERUD BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		403 743	403 743
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		54 616	54 616
Sum varige driftsmidler		458 359	458 359
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		458 359	458 359
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		147 973	120 921
Sum fordringer		147 973	120 921
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 120 769	1 167 888
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 120 769	1 167 888
Sum omløpsmidler		1 268 741	1 288 809
SUM EIENDELER		1 727 100	1 747 168
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	9 048 953	9 258 386
Sum opptjent egenkapital	-9 048 953	-9 258 386
Sum egenkapital	-9 047 753	-9 257 186
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 286 895	10 505 138
Øvrig langsiktig gjeld	468 180	468 180
Sum annen langsiktig gjeld	10 755 075	10 973 318
Sum langsiktig gjeld	10 755 075	10 973 318
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 128	1 062
Leverandørgjeld	2 412	9 712
Annen kortsiktig gjeld	16 239	20 262
Sum kortsiktig gjeld	19 779	31 036
Sum gjeld	10 774 854	11 004 354
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 727 100	1 747 168



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



Til andelseierne i AL Søndre Hellerud borettslag

Velkommen til ordinær generalforsamling 2. juni klokken 1800 på Hellerud vel

Innkallingen inneholder årsrapport, regnskap for 2021 samt budsjett for 2022. 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 2. juni 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 2021

- Styret gjennomgår årsrapport. Se vedlegg.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner årsrapporten.

- Styret gjennomgår regnskapet for 2021 og revisors beretning. Se vedlegg.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner regnskapet og revisors beretning for 2021

- 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 2022. Se vedlegg.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner budsjettforslaget for 2022.

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.

Styrehonorarene foreslås videreført.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner styrehonoraret for 2022 til kr. 60 000 der styreleder får kr. 30 000,- og kr. 30 000 til fordeling på de 3 styremedlemmene som har sittet i styret gjennom hele perioden.



4. FORSLAG FRA STYRET

A. Etablering av nytt garasjeanlegg

På grunn av utfordringer med parkeringsplasser både i garasjene og enkelte biloppstillingsplasser, har styret engasjert en arkitekt. Oppdraget var å se på mulige løsninger for å forbedre den totale parkeringssituasjonen ved å utbedre og utvide dagens garasje.

Styret fremmer saken for at generalforsamlingen skal få kunne ta stilling til om styret skal gå videre med en slik løsning.

Saken beskrives i eget vedlegg.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret mandat i å gå videre med å utrede gjennomføring og rammer for nytt garasjeanlegg med 24 garasjeplasser.

B. Regulering av husleie

Grunnet omfattende vedlikeholdsarbeid, samt en generell økning i kostnader på de fleste områdene som har betydning for drift av borettslaget foreslås en økning av husleien med 10 %. Det gjøres også justeringer med 10 % av eventuelle tillegg til husleien som varierer fra enhet til enhet.

For den enkelte enhet vil dette utgjøre i overkant av kr. 400.

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å øke felleskostnader, herunder tillegg til felleskostnader, med 10 %.

C. Fullmakt til låneopptak

Styret ser at gjennomført og planlagt vedlikehold vil utfordre likviditeten til borettslaget i 2022. Fakturering knyttet til vedlikehold av rør, søpleskur og planlagte aktiviteter knyttet til el-billading gjør det nødvendig å øke låneopptaket i borettslaget i 2022.

Forslag til vedtak:

Styret får fullmakt til å øke låneopptaket med 1 million kroner for å dekke planlagte aktiviteter.

5. INNKOMNE FORSLAG

A. Vedlikeholdsplan og finansiering

Forslaget fremmet av: Morten Olafsen



Tanken bak dette forslaget er å gi andelshavere oversikt over fremtidige behov knyttet til bygg og andre arealer. Samt gi en forutsigbarhet og mulighet til å finansiere fremtidige prosjekter. Eksempelvis kan man allerede starte å sette av midler til maling, rehabilitering av tak osv når de legges inn i planen. Derfor er det viktig at det i tillegg til rent byggt teknisk også sees på råd knyttet til finansiering. Skal borettslaget f.eks etablere spareordninger for de enkelte prosjekter osv. I bunn og grunn handler dette om å komme på forskudd i planlegging av vedlikehold, kan man se prosjekter i samspill med hverandre, kan den enkelte andelshaver eksempelvis se egne prosjekter i tilknytning til sameiets. Dette gir også borettslaget mulighet til å samarbeide med andre borettslag i området slik at fordeler av det kan utnyttes.

Forslag til vedtak:

Borettslaget utarbeider en vedlikeholdsplan med 20 års horisont. Den skal inneholde planlagte og forventede vedlikeholdsarbeid de kommende 20 årene. Planen bør utarbeides av styret i samråd med relevant kompetanse, både byggt teknisk og ikke minst finansiering av fremtidige prosjekter. Planen skal legges frem for beboerne i ett eget møte/evt. ekstraordinær generalforsamling innen 1 oktober 22.

Styret sin vurdering:

Det ble på forrige generalforsamling lagt frem en enkel plan med følgende punkter for prioritering av vedlikehold.

1. Vann og avløp
2. El-bil lading
3. Sjøppelskur
4. Maling av fasaden
5. Kontroll av takene

Flere av aktivitetene er gjennomført. Styret planlegger å jobbe videre med vedlikeholdsplanen med tanke på planlegging av når de forskjellige aktiviteter skal gjennomføres for å skape forutsigbarhet. Vi er enig i at det er viktig. En slik plan vil deles med beboerne i løpet av 2022. Styret vurderer ikke at det er behov for noen egen plan for «sparing» eller «finansiering» ved egen avsetning av midler til vedlikeholdsplanen. Vedlikehold må finansieres ved innbetaling av husleie, eventuelt ytterligere lånoptak.



Styret vurderer ikke at vedlikeholdsplan skal måtte legges frem eller behandles på en ekstraordinær generalforsamling eller i et eget møte i borettslaget. Ansvar for en vedlikeholdsplan bør legges til styret, og informasjonen bør som nevnt deles i borettslaget. Forslaget støttes ikke.

B. Anskaffelse av Trampoline

Forslaget fremmet av: Morten Olafsen

Ungene elsker trampoline og det hadde vært flott å gi de muligheten. Det er Trampoline allerede i både Solstugrenda og andre tilstøtende områder.

Det som taler mot å kjøpe trampoline er støy og sikkerhet.

Støy:

Retningslinjer som ivaretar dette vil løse dette. Støy vil uansett oppstå på fellesareal. Eksempelvis vil en fotballkamp mellom ungene kl 21 utløse like mye støy om ikke mer. En til to personer på en trampoline genererer i utgangspunktet lite støy. Borettslaget kan regulerer bruken til eks. kun mellom 1000 -2100. I ett borettslag med så mange unger som det er hos oss må den enkelte beboer forvente støy til 21-22 ute i hvert fall vår, sommer og deler av høsten.

Sikkerhet:

Jeg antar at borettslaget har ansvarsforsikring, siden det allerede er både lekeplass, zipline og organiserte dugnader osv. En slik forsikring vil dekke evt skader. I tillegg foreslår jeg at det lages regler på linje med regulering av når trampoline kan brukes. Det er maler på regelverk knyttet til bruk av trampoline.

Kort oppsummert, gevinstene for barna veier opp de ulempene enkelte kan måtte oppleve. Ved å sette opp trampolinen i området som foreslått vil det være kun de aller nærmeste som berøres. Avstanden til trampolinen i Solstugrenda er på ca 5-10 meter og har så vidt meg bekjent ikke plaget noen av beboerne. Ergo er evt bekymringen knyttet til støy noe overdrevet. Sikkerhet ivaretas med retningslinjer. Og skader håndteres av borettslagets ansvarsforsikring.

Kostnad: 10000+/-

Styre sin vurdering:

Styret vurderer at tiltak på borettslagets område bør ta hensyn til at vi er et lite borettslag hvor det er forskjellige behov, og vi påvirker hverandres hverdag i stor grad. Med et slikt utgangspunkt støtter ikke styret et forslag om en trampoline på borettslagets fellesområde.

Det bemerkes at det ikke står noe i forslaget om plassering av trampolinen.



Uavhengig av plassering vil en trampoline bli brukt av alle barn i alle aldre som bor i borettslaget. I tillegg vil venner av alle disse barna benytte trampolinen. Dette vil utvilsomt innebære mye støy for de som skulle få plassert trampolinen i nærheten av sin bolig. Dersom et flertall, som kanskje ikke berøres negativt, skal påføre enkelte andelshavere en slik belastning vurderer vi som problematisk og konfliktskapende.

Styret ser i tillegg til dette store utfordringer knyttet til ansvar, administrering og oppfølging av eventuelle retningslinjer knyttet til en trampoline i borettslagets regi. Sittende styre ønsker ikke å ta ansvar dette og støtter ikke forslaget.

C. Etablering av utegrill

For å videreutvikle de sosiale knutepunktene i borettslaget vil en skikkelig utegrill med pizzaovn være noe som alle kan ta del i. Både voksne og barn kan benytte tilbudet til sosiale aktiviteter i borettslaget. Eks kan barna feire bursdager der.

Forslag til vedtak:

Forslag: Borettslaget, innen 1 juli, bygger en utegrill med pizzagrill i området ved huskene og sandkassa.

Styre sin vurdering:

Styret heier på sosiale initiativer i borettslaget. Vi vurderer imidlertid at borettslaget bør benytte felles midler til andre investeringer enn å bygge en utegrill og pizzaovn på lekeplassen. En slik løsning vil ha en ikke ubetydelig kostnad. Grill og pizzaovn skal også vedlikeholdes og følges opp. Styret er usikker på i hvilken grad en slik felles grill og pizzaovn faktisk vil bli brukt.

Styret peker videre på at borettslaget har en felles «tønne-grill» som kan settes opp og benyttes til felles sosiale samlinger på fellesarealet.

Styret støtter ikke forslaget.

D. Innkjøp av benk

Lekeområdet er ett viktig sosialt knutepunkt i borettslaget. En benk og bord vil ytterligere berike plassen.

Tentativt sum: 5000 kr +/-

Forslag til vedtak

Borettslaget, innen 1 juli, går til anskaffelse av en benk med bord (samme type som den vi har) som plasseres ved huskene og sandkassen.

Styre sin vurdering:

Styret støtter forslaget om å sette opp en benk ved huskene. Styret vurderer at forslaget kanskje kunne vært fremmet direkte til styret for



behandling på et styremøte, og at forslaget ikke nødvendigvis hører hjemme på en generalforsamling.

Styret støtter imidlertid forslaget slik det står, med unntak av et krav om at benk skal være på plass til 1. juli.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

2. juni 2021

Styret i AL Søndre Hellerud borettslag

Harald Taxt W

Anders Henriksen

Pia Langseth

Håvard Henriksen

Harald Taxt Walnum
Sideskift



Årsrapport for 2021/2021

Tillitsvalgte

Siden siste generalforsamling har de tillitsvalgte vært:

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

Erik Skaseth ble valgt inn i styret på forrige generalforsamling, men har ikke deltatt i styrearbeid denne perioden.

Generelle opplysninger

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

Regnskapsførsel og revisjon

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

Fra 2022 vil BDO være borettslagets nye revisor.

Styrets arbeid

Styret har gjennomført månedlige styremøter siden sist generalforsamling. Det har i perioder vært krevende å avholde ordinære møter grunnet Covid-19 og flere av møtene har blitt gjennomført på Teams eller utendørs. Styret har etter beste evne sørget for informasjon til andelseierne ved å legge ut status på saker til behandling på Facebook siden til borettslaget.

Det har vært et godt fungerende styre med en god oppgavefordeling hvor alle effektivt har fulgt opp sine oppgaver. God og forskjellig kompetanse i styret hvor alle har tatt mye ansvar har gjort at styret på en god måte har løst mange oppgaver. Det har vært en styrke for styret å ha styremedlemmer med erfaring og kunnskap om bygg og oppfølging av entreprenører.

Her redegjøres det for de største og viktigste oppgavene det har vært jobbet med.

Vann og avløp

Det viktigste arbeidet som er gjennomført i denne perioden har vært rehabilitering av avløpsrørene i borettslaget. Hele borettslaget har vært berørt av arbeidet. Styret har etter beste evne informert om arbeidet og konsekvenser, og setter pris på samarbeid og fleksibilitet hos alle som bor i borettslaget.

Prosjektet har blitt gjennomført på en god måte. Det er greit å merke seg tilbakemeldingen fra TT-Teknikk om at dersom ikke prosjektet ikke hadde blitt



gjennomført hadde det vært en risiko for brudd og at flere rekker måtte ha pigget opp kjeller. Vi puster lettet ut.

Avfallshåndtering

Styret videreførte det arbeidet som var startet med å innhente tilbud for utvidelse av søppelskur. Valgt løsning innebar riving av eksisterende skur og installasjon av nye prefabrikerte søppelskur. Skurene er utført i vedlikeholdsfri polyplank. Kapasiteten har blitt utvidet med en ekstra beholder for papp og en for restavfall.

Selv med utvidet kapasitet er vi helt avhengige av at beboere i borettslaget tenker seg om når de kaster søppel. Dersom det er fullt i en beholder, så gå videre til neste. Pappkontainerene har nå fått luke med begrenset åpning, for å sikre at store enheter deles opp. Det er likevel ikke slik hvis man bare klarer å presse ting inn, så er det plass. Husk at de som tømmer ikke plukker opp det som faller av når triller det ned til bilen.

Garasjer og parkering

På grunn av utfordringer med parkeringsløsningen både i garasjene og enkelte av parkeringsplassene, har styret engasjert en arkitekt for å se på en mulig utbedring. Å avklare hvor vi vil med garasjer og parkering må slik styre ser det i sammenheng med hvordan vi går videre med elbillading i borettslaget.

Det er utarbeidet forslag til mulige løsninger for å forbedre parkeringssituasjonen ved å utbedre og utvide dagens garasjer. Det ble også vurdert mulighet for å etablere boder for de enhetene som ikke har det per i dag, men dette ble vurdert som urealistisk å få godkjent av kommunen, ettersom borettslaget allerede har overskredet tillatt utnyttelsesgrad. Forslaget er lagt frem for generalforsamlingen slik at vi sammen kan ta stilling til om dette er noe styret skal jobbe videre med eller ikke.

Strøm og el-billading

Styret har sikret seg strøm slik at det er mulig å gå videre med arbeidet med å legge til rette for elbilladere i borettslaget. Styret har i denne perioden landet på at det er nødvendig med avklaring av fremtidig parkering og garasjesituasjon før arbeidet påbegynnes og løsninger velges.

HMS

Styret har jobbet aktivt med HMS for å gjøre borettslaget til et trygt og bra sted å bo. HMS-plan for borettslaget har blitt revidert to ganger, senest i mai 2022. Det er utført HMS-runder. Det er laget og distribuert sjekklister for brannvern, og det er gjennomført sjekk av ildsted, varsle- og slukkeutstyr av OBRE i april 2022. Styret har fulgt opp konkrete bekymringer knyttet til endring utført på elektrisk anlegg i forbindelse med rehabilitering og oppussing i borettslaget.

Diverse vedlikehold og forebygging av skadedyr

Styret har fulgt opp to forsikringssaker med innvendig vannlekkasje på 8-mannsrekka og fukt gjennom yttervegg i nummer 42. Arbeidet er fulgt opp med drenering på nummer 42 og gjennom en forsikringssak på 8-mannsrekka.

Vannrør med tilførsel til alle enheter på 8 mannsrekka er også byttet ut i 2021.



Styret har videre satt opp bokser for å begrense skadedyr i borettslaget. Mange observasjoner av rotter har gjort dette nødvendig. Funnene fra boksene tilsier at tiltaket videreføres.

Dugnad

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.

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. Styret vil vurdere innkjøp av en ny snøfreser opp mot vedlikehold og hvor driftssikker snøfreseren vi har i dag er.

Sommerfest

2021 ble et år preget av pandemien og som vi fortsatt er en del av. Vi klarte imidlertid å arrangere en sommerfest i 2021. Det var særdeles hyggelig og styret ønsker at vi, tradisjon tro, gjentar dette i 2022.

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om selskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett. Per 31.12.21 var driftsresultatet positivt med kr. 400 820,-. Dette skyldes at vedlikeholdskostnader for rør og søppelskur havnet på regnskapsåret for 2022. Det er videre ikke gjort investeringer knyttet til lading av e-biler.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

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

Kommentarer til budsjettet

Til orientering for årsmøtet legger styret frem budsjettet.

2. juni 2022

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 156 021	1 146 612	1 146 612	1 198 165
Andre inntekter	3	8 780	5 796	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 164 801	1 152 408	1 146 612	1 198 165
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-6 060	-8 460	-8 460
Styreonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-6 625	-6 125	-6 500	-7 000
Regnskapsførerhonorar		-38 756	-37 738	-40 000	-40 000
Konsulenthonorar	7	-5 044	-2 730	-3 500	-35 000
Drift og vedlikehold	8	-190 698	-1 408 007	-1 500 000	-1 500 000
Forsikringer		-84 428	-66 213	-76 000	-111 000
Kommunale avgifter	9	-179 855	-176 589	-165 000	-200 000
Energi/fyring		-18 778	-15 738	-10 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-119 233	-108 192	-105 000	-120 000
Andre driftskostnader	10	-52 104	-40 071	-60 000	-60 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-763 961	-1 927 462	-2 034 460	-2 161 460
DRIFTSRESULTAT		400 820	-775 054	-887 848	-963 295
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	69	900	0	0
Finanskostnader	12	-191 457	-215 263	-193 000	-245 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-191 388	-214 363	-193 000	-245 000
ÅRSRESULTAT		209 432	-989 417	-1 080 848	-1 208 295
Overføringer:					
Udekket tap		0	-989 417		
Reduksjon udekket tap		209 432	0		

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

		BALANSE	
		Note	
		2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	403 743	403 743
Andre vange driftsmidler	14	54 616	54 616
SUM ANLEGGSMIDLER		458 359	458 359
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		139	4 245
Forskuddsbetalte kostnader		139 676	110 352
Andre kortsiktige fordringer	15	8 158	6 324
Driftskonto OBOS-banken		1 120 769	1 167 888
SUM OMLØPSMIDLER		1 268 741	1 288 809
SUM EIENDELER		1 727 100	1 747 168
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 24 * 50		1 200	1 200
Udekket tap	16	-9 048 953	-9 258 386
SUM EGENKAPITAL		-9 047 753	-9 257 186
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	10 286 895	10 505 138
Borettsinnskudd	18	426 180	426 180
Annen langsiktig gjeld	19	42 000	42 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 755 075	10 973 318
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 239	20 262
Leverandørgjeld		2 412	9 712
Påløpte renter		1 128	1 062
SUM KORTSIKTIG GJELD		18 779	31 036
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 727 100	1 747 168
Pantstillelse	20	10 928 400	10 928 400
Garantiansvar		0	0

Anders Henriksen

Oslo, 15. 2022
Styret i AL Søndre Hellerud Borettslag
Håvard Henriksen Pia Langseth

Harald Tøft 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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	907 200
Lån	210 240
Leietillegg påbygg	40 605
Refusjon for utebelysning	-2 024
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 156 021

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Strøm el-bil	8 780
SUM ANDRE INNETEKTER	8 780

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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 2020/2021, og er på kr 60 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 625.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -2 250

SUM KONSULENTHONORAR -2 794

SUM KONSULENTHONORAR -5 044

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Entek AS, prosjektadministrasjon

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -48 813

Drift/vedlikehold bygninger -48 813

Drift/vedlikehold VVS -37 250

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -67 303

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -37 333

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -190 698

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift

Feieavgift -102 871

Renovasjonsavgift -5 130

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -71 854

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -179 855

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container

Skadedyrarbeid -13 901

Verktøy og redskaper -9 563

Driftsmateriell -4 442

Snørydding -1 047

Andre kontorkostnader -4 000

Porto -135

Drivstoff biler, maskiner osv. -439

Vedlikehold biler/maskiner osv. -241

Bank- og kortgebyr -7 366

Velferdskostnader -2 794

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -8 178

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -52 104



NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	69
SUM FINANSINNTEKTER	69

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-191 418
Renter på leverandørgjeld	-39
SUM FINANSKOSTNADER	-191 457

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	403 743
SUM BYGNINGER	403 743

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: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasjeanlegg	
Kostpris	54 616
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	54 616

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt strøm el-bil	8 158
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	8 158

NOTE: 16

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.



NOTE: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,00 %. Løpetiden er 36 år.

Opprinnelig 2019	-9 670 744
Økning 2020	-1 032 081
Nedbetalt tidligere	197 687
Nedbetalt i år	218 243
	-10 286 895
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-10 286 895

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-426 180
SUM BORETTSINNSKUDD	-426 180

NOTE: 19

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Garasjeinnskudd	-42 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-42 000

NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	426 180
Pantelån	10 286 895
TOTALT	10 713 075

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	403 743
TOTALT	403 743



UNIC REVISJON AS
Statsautoriserte revisorer

Unic Revisjon AS

Medlem av Den norske Revisorforening
Vekstsenteret, Olaf Helsets vei 6
Postboks 150 Oppsal
0619 Oslo

post@unicrevisjon.no
www.unicrevisjon.no

Foretaksregisteret: 999 327 885 MVA

Til årsmøtet i AL Søndre Hellerud Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert AL Søndre Hellerud Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på NOK 209 432. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021 og resultatregnskap samt 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 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller



UNIC REVISJON AS
Statsautoriserte revisorer

hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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.

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 1. juli 2022

Unic Revisjon AS

Arild Breivold

statsautorisert revisor



Orientering om borettslagets drift

Forsikring

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

Styret er i ferd med å se på gjeldende avtale og undersøke hvorvidt det er bedre tilbud i markedet.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Energimerking

Ved salg av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan hver enkelt selv utarbeide energiattest for sin bolig.



	Budsjett 2022
Personalkostnader	-8460
Styrehonorar	-60 000
Revisjonshonorar	-7000
Regnskapsførerhonorar	-40000
Konsulenthonorar	-35000
Drift og vedlikehold	-1500000
Forsikringer	-111000
Kommunale avgifter	-200000
Energi/fyring	-20000
TV-anlegg/bredbånd	-120000
Andre driftskostnader	-60000