



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 427 760  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SØRHELLINGA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Per Øistein Bråten  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 05.06.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 219 472	5 216 580
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 219 472</b>	<b>5 216 580</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		188 265	188 265
Annen driftskostnad		3 081 271	3 907 673
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 269 536</b>	<b>4 095 938</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 949 936</b>	<b>1 120 641</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 402	13 046
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 402</b>	<b>13 046</b>
Annen finanskostnad		2 579 757	1 441 913
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 579 757</b>	<b>1 441 913</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 567 355</b>	<b>-1 428 867</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>382 581</b>	<b>-308 226</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>382 581</b>	<b>-308 226</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>382 581</b>	<b>-308 226</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		382 581	-308 226
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>382 581</b>	<b>-308 226</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		8 492 890	8 492 890
Sum varige driftsmidler		8 492 890	8 492 890
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		115 417	80 808
Sum finansielle anleggsmidler		115 417	80 808
Sum anleggsmidler		8 608 307	8 573 698
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		111 053	102 087
Sum fordringer		111 053	102 087
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		890 627	1 536 904
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		890 627	1 536 904
Sum omløpsmidler		1 001 681	1 638 991
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 609 988</b>	<b>10 212 689</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		7 500	7 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>7 500</b>	<b>7 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		48 067 108	48 449 689
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-48 067 108</b>	<b>-48 449 689</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-48 059 608</b>	<b>-48 442 189</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		55 311 132	55 998 909
Øvrig langsiktig gjeld		1 980 070	1 947 906
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>57 291 202</b>	<b>57 946 815</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>57 291 202</b>	<b>57 946 815</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		315 433	11 660
Leverandørgjeld		62 960	696 402
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>378 393</b>	<b>708 062</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>57 669 595</b>	<b>58 654 878</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 609 988</b>	<b>10 212 689</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 424954

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 427 760  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SØRHELLINGA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Per Øistein Bråten  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 05.06.2024



Organisasjonsnr: 950 427 760  
SØRHELLINGA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 219 472	5 216 580
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 219 472</b>	<b>5 216 580</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		188 265	188 265
Annen driftskostnad		3 081 271	3 907 673
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 269 536</b>	<b>4 095 938</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 949 936</b>	<b>1 120 641</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 402	13 046
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 402</b>	<b>13 046</b>
Annen finanskostnad		2 579 757	1 441 913
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 579 757</b>	<b>1 441 913</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 567 355</b>	<b>-1 428 867</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>382 581</b>	<b>-308 226</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>382 581</b>	<b>-308 226</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>382 581</b>	<b>-308 226</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		382 581	-308 226
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>382 581</b>	<b>-308 226</b>



Organisasjonsnr: 950 427 760  
SØRHELLINGA BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

### BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler  
Immaterielle eiendeler  
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler  
Tomter, bygninger og  
annen fast eiendom 8 492 890 8 492 890  
Sum varige driftsmidler 8 492 890 8 492 890

Finansielle anleggsmidler  
Andre fordringer 115 417 80 808  
Sum finansielle  
anleggsmidler 115 417 80 808

Sum anleggsmidler 8 608 307 8 573 698

Omløpsmidler  
Varer  
Sum varer 0 0

Fordringer  
Andre fordringer 111 053 102 087  
Sum fordringer 111 053 102 087

Investeringer  
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende  
Bankinnskudd, kontanter  
og lignende 890 627 1 536 904  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 890 627 1 536 904

Sum omløpsmidler 1 001 681 1 638 991

SUM EIENDELER 9 609 988 10 212 689

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital  
Annen innskutt egenkapital 7 500 7 500  
Sum innskutt egenkapital 7 500 7 500

Opptjent egenkapital



Udekket tap	48 067 108	48 449 689
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-48 067 108</b>	<b>-48 449 689</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-48 059 608</b>	<b>-48 442 189</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	55 311 132	55 998 909
Øvrig langsiktig gjeld	1 980 070	1 947 906
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>57 291 202</b>	<b>57 946 815</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>57 291 202</b>	<b>57 946 815</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	315 433	11 660
Leverandørgjeld	62 960	696 402
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>378 393</b>	<b>708 062</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>57 669 595</b>	<b>58 654 878</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>9 609 988</b>	<b>10 212 689</b>



Organisasjonsnr: 950 427 760  
SØRHELLINGA 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**



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 311

Sørhellinga Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Sørhellinga 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:

13. mai 2024 kl. 18:00, Godlia Velhus - Damfaret 25.

### 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 protokollfører og protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag om å tilrettelegge for digital stemmegivning på årsmøter
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valg av valgkomité
11. Valg av velferdsutvalg

Med vennlig hilsen,

Styret i Sørhellinga 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Styrets innstilling

Erik Braathen fra forretningsfører OBOS velges som møteleder.

### Forslag til vedtak

Erik Braathen er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

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

Sak 3

## Valg av protokollfører og protokollvitner

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

Protokollfører og protokollvitner velges på generalforsamlingen



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Innkalling skal deles ut høyst 20 dager før, men senest 8 dager før dato ordinær generalforsamling.

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Disponering av årets resultat

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Styret foreslår overføring av årets resultat (overskudd kr 382 581) mot egenkapital i balansen slik at udekket tap reduseres.

Vedlegg

- 1. 0311 Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 165 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 165 000.



Sak 7

## Forslag om å tilrettelegge for digital stemmegivning på årsmøter

Forslag fremmet av:

Sindre Leganger

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

For å sikre at borettslaget i størst mulig grad styres i tråd med beboernes vilje er det ønskelig med en høyest mulig deltakelse av stemmeberettigede på årsmøtene. Av andelseiere i 75 boliger deltok 26 stemmeberettigede på årsmøtet i 2023, mens 25 deltok på årsmøtet i 2022. Disse årsmøtene ble avholdt fysisk på Godlia velhus. I 2021 ble det avholdt digitalt årsmøte med mulighet til å stemme digitalt gjennom fem dager, og da deltok 57 stemmeberettigede. Ved den digitale varianten benyttet altså mer enn dobbelt så mange andelseiere stemmeretten.

Deltakelse på det fysiske årsmøtet er ikke helt enkelt for alle. Noen vil kanskje ha vanskeligheter med å komme seg til årsmøtet på egen hånd, andre vil slite med å få det til å passe inn i hverdagens timeplan. Andre ønsker kanskje å delta, men føler seg ikke komfortable med å ta ordet i en stor forsamling og å fronte synspunkter muntlig. Å tilrettelegge for digital stemmegivning, enten i form av forhåndsstemming eller ved et utvidet digitalt årsmøte, og skriftlig diskusjon av forslagene, vil sikre at flest mulig kan få stemmen sin hørt.

Det finnes gode og enkle tekniske løsninger for dette, feks Obos' løsning som ble benyttet i 2021. Ifølge prislisten deres koster det 4500,- å avholde et digitalt årsmøte. For å sikre at beboerne som ikke kan stemme digitalt også får avgitt sine stemmer, vil en foretrukket løsning være å tilby både en digital stemmemulighet og å avholde et fysisk møte, slik det gjøres i dag. På møtet vil disse beboerne kunne avgi stemme som vanlig eller få hjelp til å gjøre det digitalt. Jo flere måter å stemme og diskutere på, jo mer demokratiske vil prosessene være. Digitalt stemmemulighet mer enn doblet valgdeltakelsen sist.

### Forslag til vedtak

Tittelen på vedtektenes punkt 9-2 endres fra «Tidspunkt for generalforsamling» til «Tidspunkt og form for generalforsamling», og det legges til et nytt underpunkt som lyder slik:

«(3) Ved alle generalforsamlinger, både ordinære og ekstraordinære, skal andelseiere gis mulighet til å avgi stemme digitalt gjennom en egnet digital løsning. Løsningen skal tilrettelegge for forhåndsstemming og/eller stemmegivning over et lengre tidsrom enn et fysisk årsmøte og skriftlig diskusjon av sakene på årsmøtets agenda.»

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer for kommende styreperiode.

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:



- Hans Petter Wold

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Espen Refsum Gystad
- Thomas Fredrik Malt

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

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Nader Mirzazad Barijough

**Valg av 4 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Nader Mirzazad Barijough  
Jeg er opptatt av økonomien i borettslaget og har tid til ta på meg oppgave som styre medlem.
- Gerd Cecceaya Bråten
- Line Stolpestad
- Velges på generalforsamling

**Vedlegg**

1. Valgkomiteens innstilling.pdf

Sak 9

## 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:

- Velges på generalforsamlingen

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Velges på generalforsamlingen

Sak 10

## Valg av valgkomité



Valgkomiteens oppgave er å finne kandidater til neste års generalforsamling.

## Roller og kandidater

**Valg av 3 valgkomitémedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitémedlem:

- Velges på generalforsamlingen
- Velges på generalforsamlingen
- Velges på generalforsamlingen

Sak 11

## Valg av velferdsutvalg

Vi skal også velge velferdsutvalg for 1 år.

Velferdsutvalget arrangerer julegrantenning og andre sosiale tiltak i vårt borettslag.

## Roller og kandidater

**Valg av 3 velferdsutvalgsmedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som velferdsutvalgsmedlem:

- Gerd Cecceaya Bråten
- Pål Andersen
- Velges på generalforsamlingen



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### GENERELLE OPPLYSNINGER

Sørhellinga Borettslag består av 75 andelsleiligheter i form av rekkehus og er tegnet av Rinnan og Tveten arkitektkontor. Byggearbeidene ble påbegynt i 1963 og første innflytting skjedde i 1965. Tomten er på 34 115 m<sup>2</sup> og var først festetomt, men ble kjøpt i 1986. Eiendommen har gårds- og bruksnummer 140/32.

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 950427760, ligger i Oslo kommune bydel Alna og har adresse Simon Darres vei 1-75 og 2-74.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Det er ingen fast ansatte.

### **Vibbo/kontaktinformasjon**

Vibbo er enkel og oversiktlig portal for boligselskaper som samler all viktig informasjon for beboerne på ett sted. Her kan du komme i kontakt med styret, finne oversikt over din bolig og felleskostnader, samt annen nyttig informasjon som nyheter og oppslag. Som beboer har du tilgang og kan logge deg på via <https://vibbo.no/sorhellinga>

Styret kan kontaktes ved å legge en skriftlig henvendelse i postkassen ved styrommet (Simon Darres vei 76) eller sende e-post til [sorhellinga@styrommet.no](mailto:sorhellinga@styrommet.no)

### **Styret**

Leder	Hans Petter Wold	Simon Darres vei 73
Nestleder	Espen Refsum Gystad	Simon Darres vei 63
Styremedlem	Kathrine Møller	Simon Darres vei 66
Styremedlem	Thomas Fredrik Malt	Simon Darres vei 60
1.Varamedlem	Anette Skaga	Simon Darres vei 48
2.Varamedlem	Line Stolpestad	Simon Darres vei 58
3.Varamedlem	Ulla Kristine Falkseth	Simon Darres vei 39
4.Varamedlem	Gerd Cecceaya Bråten	Simon Darres vei 5

### **Delegert til generalforsamlingen i OBOS**

Delegert	Hans Petter Wold	Simon Darres vei 73
Varadelegert	Kathrine Møller	Simon Darres vei 66

### **Valgkomiteen**

Robin Anne Myrvold	Simon Darres vei 3
Ann-Mari Volden	Simon Darres vei 53

### **Velferdsutvalg**

Pål Andresen	Simon Darres vei 26
Denis Pokotylyuk	Simon Darres vei 25
Gerd Cecceaya Bråten	Simon Darres vei 5

### **Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



## **STYRETS ARBEID**

I 2023 ble det avholdt 11 styremøter, 5 møter før og 6 møter etter generalforsamlingen. Gjennom 2023 har styret behandlet 67 protokollførte saker.

Gjennom året har styret arbeid bestått av:

### **HMS-runde**

Representanter fra styret har gjennomført en HMS-runde hvor observasjoner ble notert og utbedret.

### **Brannsikkerhet**

Borettslaget har en løpende avtale med Norsk Brannvern om årlig kontroller. Styret har gjennomført testing av seriekoblede røykvarslere, det ble her avslørt store mangler. Styret bestemte da at alle seriekoblede røykvarslere skulle byttes. Dette ble utført i desember 2022 av styret. Det ble utført testing av alle rekker, og alle fungerte bra. Batteriene på disse varer i ti år.

Alle boenheter skal ha godkjente brannslukningsapparat. Seriekoblet brannvarsler og brannslukningsapparatet skal følge leiligheten ved salg. Norsk Brannvern har gjennomført sin årlige kontroll med bytte av batteri i røykvarslere + kontroll av pulverapparat.

### **Elektrisk anlegg**

Det har blitt byttet nye varmekabler i gangvei fra Sigrid Undset vei og opp til barnehagen. Ny innmat i sikringsskap på nr 62

### **Byggteknisk**

Det er oppdaget fuktinntrenging i to enheter. En er utbedret den andre er under oppfølging.

### **Fellesareal**

Det er opprettet en fellesarealgruppe, som skal se på våre fellesområder. OBOS har avsatt penger for borettslaget til dette formålet.

### **Vannskade**

Vannlekkasje utenfor 45 ble utbedret.

### **Baldakin**

Nytt alternativ er på programmet, dette må tegnes og godkjennes av Oslo kommune.

### **Tilbygg og varmpumpe**

Søknad om tilbygg nr. 12 Simon Darres vei 47 godkjent.

### **Radon**

Denne er utført, grunnet noen avvik blir ikke resultatet klart før senere i år.

### **Informasjon til beboere**

Det ble i løpet av året sendt ut 7 ordinære informasjonsskriv i tillegg til invitasjon til julegrantenning.

### **Dugnad**

Det ble gjennomført dugnad 15.mai 2023. I tillegg til å ivareta våre fellesarealer for et rent og hyggelig bomiljø er dugnad også en fin anledning til å bli bedre kjent med naboen. Den 21. september ble det stor dugnad i lille skogen, styret vil takke alle fremmøtte for godt utført arbeid. (Dette er Oslo kommunes område, men vi fikk tillatelse).



## Julegrantenning

Første søndag i advent arrangerte vi tenning av borettslagets juletre. I år ble det kjøpt inn juletre av styret, dette ble kjøpt hos plantasjen.

Styremedlemmer monterte treet og satte på lys, det ble spilt julemusikk fra høyttaler. Dette ble gjort for å spare utgifter. Noen store og små møtte opp og fikk en hyggelig opplevelse med musikk, gløgg og pepperkaker.

## Nye andelseiere

I alt 3 enhet har skiftet eiere i 2023 - Simon Darres vei nr. 33, 42 og 46.

Vi ønsker våre nye beboere velkommen til borettslaget og håper og tror dere vil finne dere til rette hos oss.

## Avtaler

Borettslaget har en løpende avtale med:

- Bygårdsservice AS for snømåking av gangveier og parkeringsplasser og plenklipping.
- Franzefoss for leie av hageavfallscontainer.
- Telia som inkluderer bredbånd. Dekoderen til TV skal følge leiligheten ved salg.
- Anticimex som er på jevnlig kontroll av våre rotte-feller.
- Norsk brannvern AS for årlig kontroll av våre røykvarslere og brannslukningsapparater.
- Elektro Nettverk som har service på all fellesstrøm inkl. ladeanlegg.

## Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Tryg Forsikring med polisenummer 6659380.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal, samt veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

- **Ved brann: Ring brannvesenet på telefon 110**
- **Ved vannutstrømming: Ring lokal rørlegger med vaktordning**

Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22 86 83 98 eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no)

Du vil da bli spurt om:

- ✓ Hvor har skaden skjedd ?
- ✓ Opplysninger om boligselskapets navn og hvilken leilighet som er skadet.
- ✓ Eiers navn og adresse og gjerne leilighetsnummer.
- ✓ Er flere leiligheter berørt ? Vi trenger informasjon om alle som er berørt, og telefonnummer til de som kan skaffe tilgang til alle skadede leiligheter og eventuelt fellesareal på dagtid.
- ✓ Hva ser ut til å være skadeårsaken ?
- ✓ Når har skaden oppstått ?
- ✓ Har dere sørget for skadebegrensning og/eller foreløpig utbedring ?

OBOS Forsikringsavdeling melder skaden til Tryg, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av Tryg.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar/vedlikeholdsplikt.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



## Vibbo/kontaktinformasjon

Vibbo er enkel og oversiktlig portal for borettslag og sameier, som samler all viktig informasjon for beboerne på ett sted. Se <https://vibbo.no/sorhellinga>

## Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

## Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22 86 55 00.

## Større vedlikehold og rehabilitering

- 2000 Skiftet varmekabler. Asfaltert øvre del av gangvei fra nr. 4 til nr. 7.
- 2004 Utbedring luftkanaler i krypkjeller.
- 2005 Ny varmekabel i gangvei fra nr. 1 til nr. 25.
- 2006 Byttet dårlig panel på garasjer. Nytt gulvbelegg i øverste etasje i dobbeltgarasjen og avstivet/sikret nedre etasje i dobbeltgarasjen. Bygget styrerom og garasje som tilbygg til dobbeltgarasje.
- 2007 Alle piperør i skorsteinene er skiftet og det er satt inn varnehindrende sten i feielukene. Oppsett av gjerde i tomtegrensa langs Lønnealléen.
- 2008 Skiftet til 3-fas strøm og automatsikringer i boligene. Stoppekraner (utvendig og innvendig) er kontrollert og skiftet.
- 2010 Nedre dobbeltgarasje rehabilitert.
- 2011 Drenering i nr. 11. Rørledningsbrudd v/nr. 4 og nr. 45.
- 2012 Drenering nr. 29 - 34. Høytrykksspyling av avløpsnett.
- 2013 Drenering nr. 10 - 13 og nr. 70.
- 2016-20 Rehabilitering av fasader.
- 2017 Rørfornyng fra nr. 45 - 49. Reparasjon av skade stikkledning nr. 29 - 34.
- 2019 Utskifting av kjellervinduer. Maling av garasjer.
- 2020 Belysning gangveier.
- 2021 Maling av hus og garasjer. Skiftet innmat i sikringsskap i fellesanlegg. Isfri varmekabelstyring. Ladeinfrastruktur. Utskifting av strøminfrastruktur i garasjer.
- 2022 Ny stikkledning nr. 40 - 44 og 54 - 57. Varmekabler og asfaltering fra Sigrid Undsets vei til Sørhellinga Barnehage. Asfaltering av gjesteparkering.
- 2023 Rørfornyng vannrør til rekke nr. 45 - 49. Drenering i nr. 14.

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Balansen viser negativ egenkapital (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### **Vesentlig avvik**

- Driftsinntektene er omtrent som budsjettet.
- Driftskostnadene er også omtrent som budsjettet. Det største avviket er i posten Drift og vedlikehold og skyldes mindre til vedlikehold enn antatt i 2023.
- Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes renteøkninger utover budsjettet.

### **Resultat**

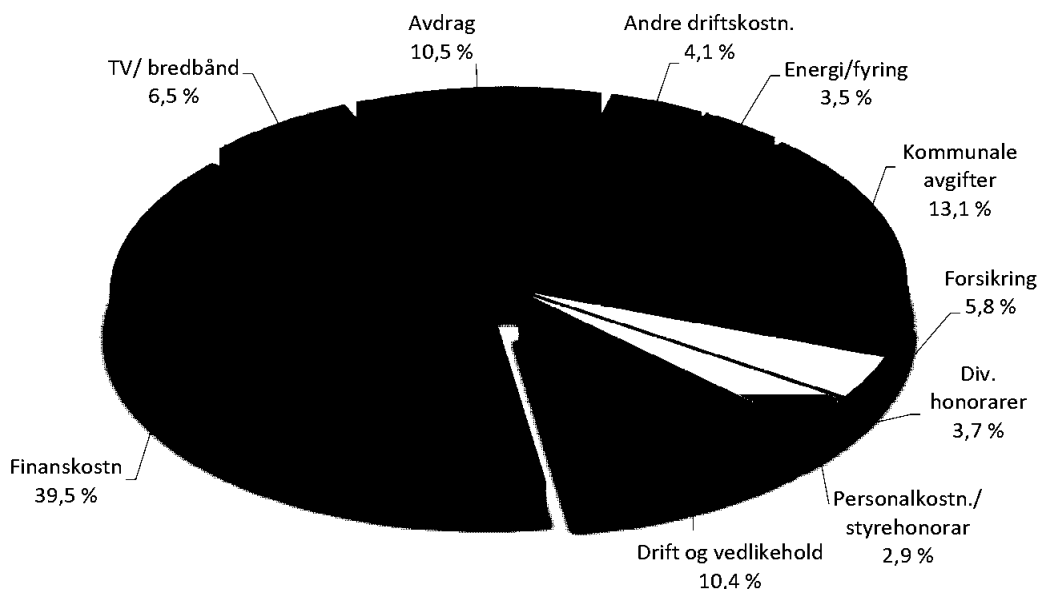
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et overskudd og foreslås ført mot egenkapital i balansen slik at udekket tap reduseres.

Avdrag på langsiktig gjeld (lån) kr 687 777 kostnadsføres ikke i resultatregnskapet, men føres kun i balansen og under disponible midler. Hadde dette vært hensyntatt, ville resultatet vist underskudd i 2023.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. Disse bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Regnskapet for 2022 og 2023 viser en reduksjon av disponible midler. Budsjettet for 2024 viser imidlertid en økning



Kostnadsdiagrammet over viser borettslagets kostnader og avdrag i 2023 fremstilt grafisk. F.eks. ser man at renter og avdrag utgjør 50 %, noe som betyr at ca. halvparten av felleskostnadene i 2023 gikk til renter og avdrag på borettslagets lån.



## **KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024**

Til orientering er budsjett for 2024 tatt inn i resultatregnskapet, kolonnen lengst til høyre.

### **Større vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det satt av midler til ordinært vedlikehold og noe drenering.

### **Kommunale avgifter**

Bystyret i Oslo kommune har vedtatt en økning av vann- og avløpsgebyret med 20,3 %, renovasjon øker med 8 %, mens feiegebyret øker med 145 %. Eiendomskatten følger egne satser og innkreves sammen med felleskostnadene fire ganger pr. år (for leiligheter hvor denne har slått inn) i mai, juni, september og november.

### **Energikostnader**

Energikostnadene økte kraftig høsten 2021 og har holdt seg høye siden dette.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye, men strømstøtten er videreført i 2024 og mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Denne posten er vanskelig å budsjettere, så vi har derfor lagt budsjett 2023 til grunn.

### **Forsikring**

Prisendringen vil variere ut fra en helhetsvurdering avhengig av bl.a. skadeutbetalinger, skadefrekvens og nåværende prisnivå. Utover en individuell vurdering vektlegges prinsippet om at store skader (primært store brannskader) utjevnes i hele boligselskapsporteføljen, da slike skader treffer tilfeldig. I tillegg endres prisen knyttet til sentrale endringer som gjelder alle forsikringsselskaper, dette være seg indeksendringer (5,2 % for 2024), endringer i naturskadepremie, individuell endring pga. boligselskapets egen skadestatistikk, mv. Forsikringspremien for vårt borettslag øker derfor med ca. 15 %.

### **Lån**

I forbindelse med fasadeprosjektet, ble byggelån i 2018 konvertert til et alminnelig pantelån i OBOS-banken stort kr 60 millioner. Lånet er gitt som et annuitetslån med nedbetalingstid over 40 år. Se note i regnskapet (pante- og gjeldsbrevlån) for ytterligere opplysninger.

### **Forretningsførerhonorar og medlemskontingent**

Som følge av lønns- og prisvekst, øker forretningsførerhonoraret med 5,3 %.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024 som økte med 10 % fra januar. Leietillegg påbygg økte også med 3 % fra samme dato og ytterligere 7 % fra mai 2024.



Til generalforsamlingen i Sørhellinga Borettslag

Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sørhellinga Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, 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)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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 avvirket.

#### **Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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/revisionsberetninger>.

Oslo, 19. mars 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## ÅRSREGNSKAP 2023

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.

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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>930 929</b>	<b>2 276 761</b>	<b>930 928</b>	<b>623 287</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	382 581	-308 226	752 000	812 000
Fradrag for avdrag langs. lån 15	-687 777	-1 037 205	-791 000	-587 000
Innsk. øremerk. bankkto	-2 445	-402	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-307 641</b>	<b>-1 345 833</b>	<b>-39 000</b>	<b>225 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>623 288</b>	<b>930 929</b>	<b>891 928</b>	<b>848 287</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 001 681	1 638 991
Kortsiktig gjeld	-378 393	-708 062
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>623 288</b>	<b>930 929</b>



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	6 102 168	5 175 944	6 106 000	7 128 000
Ladeinntekter el-bil		103 434	40 636	50 000	100 000
Andre inntekter	3	13 870	0	25 000	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>6 219 472</b>	<b>5 216 580</b>	<b>6 181 000</b>	<b>7 228 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-23 265	-23 265	-25 000	-25 000
Styrehonorar	5	-165 000	-165 000	-165 000	-165 000
Revisjonshonorar	6	-9 125	-8 625	-9 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-139 720	-134 085	-140 000	-148 000
Konsulenthonorar	7	-79 856	-40 282	-100 000	-100 000
Kontingenter		-15 000	-15 000	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-680 615	-1 828 535	-800 000	-500 000
Forsikringer		-377 346	-342 866	-380 000	-457 000
Kommunale avgifter	9	-857 727	-694 621	-850 000	-1 000 000
Energi/fyring		-231 501	-208 041	-250 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-423 828	-361 827	-410 000	-460 000
Andre driftskostnader	10	-266 552	-273 792	-300 000	-300 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 269 536</b>	<b>-4 095 938</b>	<b>-3 444 000</b>	<b>-3 430 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 949 936</b>	<b>1 120 641</b>	<b>2 737 000</b>	<b>3 798 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	12 402	13 046	15 000	15 000
Finanskostnader	12	-2 579 757	-1 441 913	-2 000 000	-3 001 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-2 567 355</b>	<b>-1 428 867</b>	<b>-1 985 000</b>	<b>-2 986 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>382 581</b>	<b>-308 226</b>	<b>752 000</b>	<b>812 000</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-308 226		
Reduksjon udekket tap		382 581	0		



### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	6 731 500	6 731 500
Tomt		1 761 390	1 761 390
Miljøbankkonto, øremerket		115 417	80 808
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>8 608 307</b>	<b>8 573 698</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		111 053	102 087
Driftskonto OBOS-banken		483 283	257 645
Sparekonto OBOS-banken		407 344	1 279 259
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 001 681</b>	<b>1 638 991</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 609 988</b>	<b>10 212 689</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 75 * 100		7 500	7 500
Udekket tap	14	-48 067 108	-48 449 689
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-48 059 608</b>	<b>-48 442 189</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	55 311 132	55 998 909
Borettsinnskudd	16	1 717 500	1 717 500
Annen langsiktig gjeld	17	262 570	230 406
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>57 291 202</b>	<b>57 946 815</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		62 960	696 402
Påløpte renter		264 510	11 660
Påløpte avdrag		50 923	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>378 393</b>	<b>708 062</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 609 988</b>	<b>10 212 689</b>
Pantstillelse	18	61 867 500	61 867 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.3.2024  
Styret i Sørhellinga Borettslag

*Hans Petter Wold /s/*      *Espen Refsum Gystad /s/*

*Kathrine Møller /s/*      *Thomas Fredrik Malt /s/*

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk 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	5 918 400
Leietillegg for påbygg	148 552
Eiendomsskatt	35 216
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 102 168</b>

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

Leietillegg påbygg (manuell innkreving)	13 870
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>13 870</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-23 265
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-23 265</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 165 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 125.

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

OBOS - Tilleggstjenester/møtedeltakelse	-13 531
OPAK AS - etterbefaring fasadeprosjektet	-66 325
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-79 856</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-366 558
Drift/vedlikehold VVS	-212 332
Drift/vedlikehold elektro	-23 057
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-38 199
Drift/vedlikehold brannsikring	-36 706
Kostnader dugnader	-3 763
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-680 615</b>

Styret mener utført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

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

Eiendomsskatt	-35 284
Vann- og avløpsavgift	-596 230
Feieavgift	-9 435
Renovasjonsavgift	-216 778
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-857 727</b>

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

Lokalleie	-3 000
Container	-32 678
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-40 353
Vaktmestertjenester	-169 404
Andre fremmede tjenester	-1 360
Kontor- og datarekvizita	-484
Trykksaker	-3 380
Andre kostnader tillitsvalgte	-192
Andre kontorkostnader	-1 478
Telefon, annet	-2 985
Vedlikehold maskiner	-6 701
Bank- og kortgebyr	-2 437
Velferdskostnader	-2 102
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-266 552</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 872
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 530
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>12 402</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 579 757
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 579 757</b>

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

Kostpris/bokf.verdi 1966	6 217 500
Oppskrevet	514 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>6 731 500</b>

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.140/bnr.32. Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 39 år.

Opprinnelig 2018

-60 000 000

Nedbetalt tidligere

4 001 091

Nedbetalt i år

687 777

-55 311 132

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-55 311 132**

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1966

-1 717 500

**SUM BORETTSINNSKUDD**

**-1 717 500**

**NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak (miljøkonto)

-112 570

Garasjeinnskudd

-150 000

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

**-262 570**

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

1 717 500

Pantelån

55 311 132

Påløpte avdrag

50 923

**TOTALT**

**57 079 555**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger

6 731 500

Tomt

1 761 390

**TOTALT**

**8 492 890**



**VALGKOMITEEN I SØRHELLINGA BORETTSLAG INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 1 år foreslås:**

Navn:Hans Petter Wold                      Adresse Simon Darres vei 73

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Navn: Espen Refsum Gystad              Adresse Simon Darres vei 63

Navn:Thomas Fredrik Malt                Adresse Simon Darres vei 60

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Navn: Kathrine Møller                      Adresse Simon Darres vei 66

**C. Som varamedlemmer foreslås:**

1. Navn:Gerd Cecceaya Bråten            Adresse Simon Darres vei 5

2. Navn:Line Stolpestad                  Adresse Simon Darres vei 58

3. Navn:                                        Adresse

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

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

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

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

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

**E. Som valgkomité foreslås:**

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

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

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

**F. Som velferdsutvalg foreslås:**

Navn: Pål Andersen                        Adresse Simon Darres vei 26

Navn:Gerd Cecceaya Bråten              Adresse Simon Darres vei 5

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

Dato:  
23 april 2024

I valgkomiteen for Sørhellinga Borettslag

Robin Anne Myrvold                      Ann-Mari Volden



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 13.05.24

Selskapsnummer: 311 Selskapsnavn: Sørhellinga 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.