



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 847 853 352
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SØNDRE FJELDSTAD BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o 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: 20.05.2025

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, 05.06.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 142 674	6 806 229
Sum inntekter		9 142 674	6 806 229
Kostnader			
Lønnskostnad		509 199	400 194
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		7 984	2 762
Annen driftskostnad		43 084 744	5 486 496
Sum kostnader		43 601 927	5 889 451
Driftsresultat		-34 459 254	916 778
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		318 207	153 424
Sum finansinntekter		318 207	153 424
Annen finanskostnad		1 347 197	50 687
Sum finanskostnader		1 347 197	50 687
Netto finans		-1 028 990	102 737
Resultat før skattekostnad		-35 488 244	1 019 515
Årsresultat		-35 488 244	1 019 515
Totalresultat		-35 488 244	1 019 515
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-35 488 244	1 019 515
Sum overføringer og disponeringer		-35 488 244	1 019 515



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		66 155 137	66 155 137
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		423 909	380 018
Sum varige driftsmidler		66 579 046	66 535 155
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		278 783	236 990
Sum finansielle anleggsmidler		278 783	236 990
Sum anleggsmidler		66 857 828	66 772 145
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		3 035	
Andre fordringer		230 504	240 368
Sum fordringer		233 539	240 368
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 385 376	6 809 209
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 385 376	6 809 209
Sum omløpsmidler		7 618 915	7 049 577
SUM EIENDELER		74 476 743	73 821 722



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		15 400	15 400
Sum innskutt egenkapital		15 400	15 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 856 155	39 344 399
Sum opptjent egenkapital		3 856 155	39 344 399
Sum egenkapital		3 871 555	39 359 799
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		34 237 867	793 366
Øvrig langsiktig gjeld		33 437 561	33 404 744
Sum annen langsiktig gjeld		67 675 428	34 198 110
Sum langsiktig gjeld		67 675 428	34 198 110
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		215 887	265
Leverandørgjeld		96 045	257 839
Skyldige offentlige avgifter		1 260	2 724
Annen kortsiktig gjeld		2 616 569	2 985
Sum kortsiktig gjeld		2 929 761	263 813
Sum gjeld		70 605 189	34 461 923
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		74 476 743	73 821 722



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 459320

Enheten

Organisasjonsnummer: 847 853 352
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SØNDRE FJELDSTAD BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o 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: 20.05.2025

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, 04.06.2025



Organisasjonsnr: 847 853 352
SØNDRE FJELDSTAD BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 142 674	6 806 229
Sum inntekter		9 142 674	6 806 229
Kostnader			
Lønnskostnad		509 199	400 194
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		7 984	2 762
Annen driftskostnad		43 084 744	5 486 496
Sum kostnader		43 601 927	5 889 451
Driftsresultat		-34 459 254	916 778
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		318 207	153 424
Sum finansinntekter		318 207	153 424
Annen finanskostnad		1 347 197	50 687
Sum finanskostnader		1 347 197	50 687
Netto finans		-1 028 990	102 737
Resultat før skattekostnad		-35 488 244	1 019 515
Årsresultat		-35 488 244	1 019 515
Totalresultat		-35 488 244	1 019 515
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-35 488 244	1 019 515
Sum overføringer og disponeringer		-35 488 244	1 019 515



Organisasjonsnr: 847 853 352
SØNDRE FJELDSTAD BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		66 155 137	66 155 137
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		423 909	380 018
Sum varige driftsmidler		66 579 046	66 535 155
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		278 783	236 990
Sum finansielle anleggsmidler		278 783	236 990
Sum anleggsmidler		66 857 828	66 772 145
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		3 035	
Andre fordringer		230 504	240 368
Sum fordringer		233 539	240 368
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 385 376	6 809 209
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 385 376	6 809 209
Sum omløpsmidler		7 618 915	7 049 577
SUM EIENDELER		74 476 743	73 821 722

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	15 400	15 400
Sum innskutt egenkapital	15 400	15 400
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	3 856 155	39 344 399
Sum opptjent egenkapital	3 856 155	39 344 399
Sum egenkapital	3 871 555	39 359 799
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	34 237 867	793 366
Øvrig langsiktig gjeld	33 437 561	33 404 744
Sum annen langsiktig gjeld	67 675 428	34 198 110
Sum langsiktig gjeld	67 675 428	34 198 110
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	215 887	265
Leverandørgjeld	96 045	257 839
Skyldige offentlige avgifter	1 260	2 724
Annen kortsiktig gjeld	2 616 569	2 985
Sum kortsiktig gjeld	2 929 761	263 813
Sum gjeld	70 605 189	34 461 923
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	74 476 743	73 821 722



Organisasjonsnr: 847 853 352
SØNDRE FJELDSTAD BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

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. 478

SØNDRE FJELDSTAD BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i SØNDRE FJELDSTAD 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:

20. mai 2025 kl. 18:00, Ellingsrud kirke.

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. Endring av husordensreglene - retningslinjer for planter, busker og trær i borettslaget
7. Revidering av samlet plan
8. Endring av vedtektene - styrets størrelse
9. Oppgradering av ballplassen
10. Totalforbud mot bruk av bålpanne på Søndre Fjelstad Borettslags tomt.
11. Fastsettelse av honorarer
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
14. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i SØNDRE FJELDSTAD 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 frammmøteliste 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. Årsrapport.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf
3. Kostnadsdiagram.pdf
4. Rapport fra Økonomi og kontrollkomiteen.pdf
5. Revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Endring av husordensreglene - retningslinjer for planter, busker og trær i borettslaget

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)



Det har vært en viktig sak for mange beboere - samt grobunn for konflikt med felling/ikke felling av trær i borettslaget de siste årene. Husordensreglene er det som i dag regulerer dette, men setningene som står der er vage å forholde seg til. Dette forslaget tar for seg å endre dette avsnittet.

Forslag:

Endre avsnitt:

4 FELLES GRØNTOMRÅDER

4.1 Trær og busker andelshaverne selv har plantet på området kan fritt felles, mens styret skal søkes skriftlig om felling eller trimming av andre trær. Ved felling av trær skal det også tas hensyn til beboers solforhold ved store og mange trær. Store trær som felles skal erstattes med nye små trær. Styret, med faglig assistanse av gartner, bestemmer beplantninger samt all parkpleie på fellesområdene. Ved endring av grøntområde/uteområder som ligger i direkte tilknytning til leiligheter, skal andelseiere som berøres tas med i planlegging av endringen.

Til:

4 RETNINGSLINJER FOR PLANTER, BUSKER OG TRÆR I BORETTSLAGET

4.1 Andelseiere i Søndre Fjeldstad Borettslag står selv ansvarlig for beplantning og trær i egen hageflekk. Styret er ansvarlig for beplantning og trær på fellesområder.

Andelseiere vurderer derfor selv beskæring og fjerning av busker og hekker. Busker, planter, hekker og trær som av styret vurderes til å være til skade på borettslagets bygningsmasse, som går ut i veibane eller som hindrer sikt for kjøretøy må beskæres. Søknad om beskæring eller felling av trær skal behandles av styret.

For større trær med stammeomkrets >90 cm ser borettslaget til Småhusplanen til Oslo kommune. Et viktig prinsipp i Småhusplanen er å bevare karakteren og særpreget i boligområder med småhus. Et karaktertrekk i Søndre Fjeldstad Borettslag er at man er tett på skog i Østmarka og boligene er plassert mellom store furutrær. Dette særpreget vant borettslaget en miljø- og arkitekturpris i 1984.

Som hovedregel skal større trær (>90 cm stammeomkrets) beskæres. Dersom beskæring er forsøkt og ikke er tilstrekkelig kan man søke om å felle treet.

Kriterier for å innvilge slike søknader er:

- Treet er til skade for bygningsmasse eller infrastruktur
- Treet er sykt eller skadet

Sol- og lysforhold skal også tas med i en helhetsvurdering.

Styret skal innhente faglig vurdering der det er behov eller der det er tvil om tiltak.

Ved endring av grøntområder og uteområder som ligger i direkte tilknytning til leiligheter, skal andelseiere som berøres tas med i planlegging av endringen.

Styrets innstilling

Styret støtter forslag til vedtak

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner endringsforslag til husordensreglene



Sak 7

Revidering av samlet plan

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Retningslinjer for påbygging i Søndre Fjeldstad Borettslag – heretter kalt «samlet plan» ble vedtatt 01.07.1991 og regulerer anledning samt retningslinjer for å kunne sette opp tilbygg til boligene i borettslaget. Planen består av både en tekstdel som inneholder noen retningslinjer og krav, samt noen tegninger som viser alternative tillatte varianter av tilbygg.

Planen har ikke vært revidert siden den ble vedtatt i 91, og selv om utgangspunktet for planen er god så inneholder planen retningslinjer som forholder seg til hvordan byggesøknader foregikk på 90-tallet. Den er dermed utdatert, og er vanskelig å håndheve for styret og beboere.

I 2025 engasjerte satte styret ned en arbeidsgruppe bestående av Sunniva Bratsberg (styreleder) og Monica Gerhardsen (styremedlem), samt to beboere, Øystein Engebretsen (EM8B) og Mari Morken (TN42D). Gruppen diskuterte dagens plan og kom med anbefalinger til styret i det videre arbeidet. Med bakgrunn i dette engasjerte styret arkitekt Liv Harr fra ATT Arkitekter til å revidere planen, både den tekstlige delen, men også å lage oppdaterte arkitekttegninger som er mulig å benytte seg av for beboere som skal få satt opp tilbygg.

Styret vil publisere et helhetlig endringsforslag til Samlet plan på Vibbo. Eksisterende samlet plan ligger på Vibbo under temaet «Bygningsmessige endringer». Styret gjør oppmerksom på at det er et stort dokument, så beboere som ønsker å gjøre justeringer eller har konkrete spørsmål til enten eksisterende plan eller oppdatert plan bes kontakte styret på forhånd for dialog.

Styrets innstilling

Styret støtter forslag til vedtak

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar revidert versjon av Retningslinjer for tilbygg i Søndre Fjeldstad Borettslag.

Sak 8

Endring av vedtektene - styrets størrelse

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vedtekter kan endres ved 2/3 flertall.

Styret består i dag av 1 styreleder og 4 faste styremedlemmer. I tillegg velges 4 varamedlemmer til styret.

Tidligere praksis har vært at både faste og varamedlemmer deltar aktivt og på lik linje i styrearbeidet. Årsaken til dette er at det er utfordrende å skulle stille som vararepresentant uten å ha kjennskap til styrets arbeid.



Dette gjør at vi ved de fleste styremøter er 9 styremedlemmer til stede. Styret opplever at dette av og til kan være litt mange medlemmer for en god behandling av saker. Vi er mange medlemmer som skal komme til orde, det blir mye frem og tilbake og møter kan ta lang tid.

En annen utfordring med denne organiseringen er at balansen i styret blir veldig skjev når man kommer til votering. Det forventes at alle medlemmer skal være like delaktige i diskusjon og engasjere seg, men ved voteringen er det bare 5 som kan stemme og 4 som må "se på". Dette kan oppleves frustrerende, og fører til en skjevhet blant styrets medlemmer og varamedlemmer.

Dette skillet mellom varamedlemmer er kunstig, og har ingen funksjon. Det trengs ingen særskilte forkunnskaper for å sitte i et borettslagsstyre, og et varamedlem er like verdsatt som et fast medlem. Styret foreslår derfor å fjerne dette skillet, og bare ha faste styremedlemmer. Situasjoner der det skulle være sykefravær er uansett regulert i henhold til Borettslagslova. Dette er også gjentatt i våre egne vedtekter:

§ 8-6.Vedtak

(1) Styret er vedtaksført når meir enn halvparten av alle styremedlemmer er til stades.

(2) Vedtak kan gjerast med meir enn halvparten av dei røystene som er gitt. Står røystene likt, gjeld det møteleiaren har røysta for. Dei som røystar for eit vedtak som inneber ei endring, må likevel alltid utgjere minst ein tredjedel av alle styremedlemmene.

Forslag:

Endre borettslagets vedtekter i kapittel 9 "styret og dets vedtak"

9.1.1 Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med fire varamedlemmer. Nestleder fungerer som leder ved styreleders fravær.

9.1.2 Funksjonstiden for styreleder er ett år og for de andre styremedlemmene to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Endres til:

9.1.1. Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og seks andre styremedlemmer. Nestleder fungerer som leder ved styreleders fravær.

9.1.2 Funksjonstiden for styreleder er ett år og for de andre styremedlemmene to år. Styreleder og styremedlemmer kan gjenvelges.

Styrets innstilling

Styret støtter forslag til vedtak

Forslag til vedtak

Vedtektsendringen godkjennes

Sak 9

Oppgradering av ballplassen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn



Borettslaget vårt har en ballplass som i dag fremstår som en tom asfaltflate uten tilstrekkelig tilrettelegging for lek og fysisk aktivitet. Dette er en uutnyttet mulighet for å skape en levende og inkluderende møteplass for barn og unge i området. De siste årene har vi sett en betydelig økning i antall barn i borettslaget, og det er på tide at vi tilpasser fellesområdene til deres behov.

Forslag

Vi foreslår at borettslaget oppgraderer ballplassen til en mer funksjonell og attraktiv aktivitetsarena. Dette kan for eksempel være:

1. En moderne ballbinge med kunstgress – Tilrettelegger for fotball og andre ballspill, reduserer skaderisiko, og gir et helårs bruksområde.
2. En pumtrack / BMX-bane – En lavterskel aktivitet for sykkel og sparkesykkel som kan engasjere et bredere spekter av barn og unge.
3. En kombinasjonsløsning – For eksempel en ballbinge med integrerte elementer for sykling eller annen aktivitet.

Det finnes flere mulige løsninger, og vi foreslår at styret utreder mulighetene nærmere for å finne den mest kostnadseffektive og attraktive løsningen for borettslaget.

Hvorfor er dette viktig?

1. Barn og unge trenger gode møteplasser Antallet barn i borettslaget har økt betydelig de siste årene, men det finnes få tilrettelagte uteområder hvor de kan samles og være aktive. En oppgradert ballplass vil bli et naturlig samlingspunkt for barn og unge i nærmiljøet, og bidra til økt fellesskap og trivsel.
2. Fysisk aktivitet og mestringsglede. En moderne aktivitetsarena gir barn mulighet til å utvikle motoriske ferdigheter, styrke, balanse og koordinasjon. Mestringsfølelse gjennom idrett og lek er viktig for barnas selvtillit og utvikling.
3. Forebygging av inaktivitet og usunne vaner. Tilgang til gode aktivitetsområder kan bidra til å redusere skjermbruk og passiv tid. Det gir et trygt og organisert alternativ til lediggang, som kan føre til mindre konstruktive aktiviteter.
4. Økt attraktivitet for borettslaget Oppgraderte uteområder gjør borettslaget mer attraktivt for både nåværende og fremtidige beboere. En godt vedlikeholdt aktivitetsarena kan også øke eiendomsverdien.

Styrets innstilling

Styret støtter forslag til vedtak.

Forslaget bør sendes på høring til naboene i nærheten for å ha mulighet til å uttale seg før saken presenteres i generalforsamlingen 2026.

Forslag til vedtak

Styret skal • g av ballplassen. • Undersøke muligheter for tilskudd eller støtteordninger fra kommunen eller andre aktører. • Presen budsjett til neste generalforsamling for endelig beslutning. Dette er en investering i barna våre, fellesskapet og borettslagets fremtid.



Sak 10

Totalforbud mot bruk av bålpanne på Søndre Fjelstad Borettslags tomt.

Forslag fremmet av:

Dag Borgen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi bor tett og brannfaren i våre bygninger er høy. Vi skal alltid følge de retningslinjer som Oslo Kommune til enhver tid har. Utover dette innfører et totalforbud mot bruk av bålpanne på Søndre Fjelstad Borettslags tomt.

Vi presiserer at totalforbudet kun gjelder bålpanne. Grill som bruker grillkull, gassgrill og elektrisk grill kan brukes med stor forsiktig i de perioder det er tillatt av Oslo Kommune

Styrets innstilling

Styret foreslår at vi heller innfører følgende retningslinjer for bruk av bålpanner:

- Det er ikke tillatt med bålpanner i egen hage
- Bålpanner kan settes opp på fellesarealer på egnet, brannsikkert underlag i forsvarlig avstand fra vegetasjon og boliger
- Fyring i bålpanne må skje med ansvarlige voksne til stede og må alltid være under oppsyn. Man skal ha brannslukningsutstyr tilgjengelig.
- Man skal til enhver tid følge gjeldende regelverk fra Oslo kommune og/eller Brann og redningsetaten

Forslag til vedtak

Det innføres totalforbud mot bruk av bålpanne på Søndre Fjeldstad Borettslags tomt.

Sak 11

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 350.000

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Sak 13

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
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Sak 14

Valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2024-2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Sunniva Myrene Bratsberg	Erling Michelsens vei 10D
Nestleder	Dag Borgen	Erling Michelsens vei 8C
Styremedlem	Steven Fletcher	Erling Michelsens Vei 32 G
Styremedlem	Ann Kristin Jensen	Trygve Nilsens vei 48A
Styremedlem	Monica Gerhardsen	Trygve Nilsens Vei 34 A
Varamedlem	Kjersti Wergeland Krakhella	Trygve Nilsens vei 52A
Varamedlem	Stein Erik Hauge	Erling Michelsens Vei 16 A
Varamedlem	Gunn Tove Grønsberg	Erling Michelsens vei 26A
Varamedlem	Aleksandra R. Ulrichsen	Trygve Nilsens vei 42C

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Sunniva Myrene Bratsberg	Erling Michelsens vei 10D
Varadelegert	
Stein Erik Hauge	Erling Michelsens Vei 16 A

Valgkomiteen

Mari Morken	Trygve Nilsens vei 42D
Sebastian Koffeld Jonasson	Erling Michelsens vei 28F
Siri Horrigmoe Vindal (trukket seg p.g.a. flytting)	

Miljøutvalg

Marianne Fiedler Ihlen	Erling Michelsens vei 16E
Lars Lothe Orheim	Trygve Nilsens vei 40F
Nikolai Billesbølle Devik	Trygve Nilsens vei 36A
Sebastian Koffeld Jonasson	Erling Michelsens vei 28F



Økonomiutvalg

Dag Borgen

Erling Michelsens vei 8C

Ene-Marie Olsen

Trygve Nilsens vei 48B

Tunkontakter for 2024 var:

Tun 1: Erling Michelsens vei 16A

Tun 2: Erling Michelsens vei 2I

Tun 3: Erling Michelsens vei 30B

Tun 4: Erling Michelsens vei 26B

Tun 5: Trygve Nilsens vei 46C

Tun 6: Trygve Nilsens vei 34B



Generelle opplysninger om Søndre Fjeldstad Borettslag

Borettslaget består av 154 andelsleiligheter.

Søndre Fjeldstad Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 847853352, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer: 110 51

Første innflytting skjedde i 1982. Tomten ble kjøpt i 1986.

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.

Søndre Fjeldstad Borettslag har hatt 4 ansatte snømakere på timesbasis på vintertid, samt 1 ansatt til å vaske styrerom og fellesrom.

Det har ikke vært skader eller ulykker i 2024.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er Pricewaterhouse Coopers AS.

Styrets arbeid

Det har vært nok et aktivt år for styret. Både ble det store prosjektet for utskiftning av dører og vinduer avsluttet, samtidig som det ble satt i gang mange tiltak for å vedlikeholde andre deler av bygningsmassen. Styret har i år organisert seg i tre grupper som har hatt ansvar for hver sine underområder: prosjekt- og vedlikeholdsgruppa, økonomi- og fakturagruppa og miljøgruppa.

Det har vært mange prosjekter vi har holdt på med det siste året, og vi vil oppsummere kort om arbeidet under:

Prosjekt dører/vinduer

Fra februar 2024 gikk borettslaget i gang med et stort prosjekt for utskiftning av alle borettslagets vinduer og dører. Selvaag Prosjekt AS har vært engasjert som prosjektleder, og Vindu Entreprenøren AS har utført arbeidene. Prosjektet var ferdigstilt juni 2024. Det har vært mye logistikk rundt et slikt prosjekt, og det har vært imponerende å følge med på arbeidene og hvor effektivt alt har pågått. Det har blitt utført utbedringer av reklamasjoner og mangler utover høsten 2024 og noe på våren 2025.

Det ble tatt opp lån i forbindelse med prosjektet på 35 000 000 kr, som førte til en økning i felleskostnadene fra februar 2024.



Balkonger

Ifølge tilstandsvurderingene som har vært utført (OBOS 2023) var balkongene til 2-romsleilighetene i svært dårlig forfatning. Det var også mindre svakheter ved de andre balkongene. Sommeren og høsten 24 jobbet Løvberg bygg AS med rehabilitering av balkongene. Balkonger på 2-romsleiligheter ble fullstendig rehabilitert, med nytt treverk og rekkverk. Stållrammen ble gjenbrukt.

Beising

Styret vurderte det til at det var svært mange tørre og slitte vegger, og særlig sørgavlene som var mest solutsatte kunne vi ikke vente med å beise. Sommeren 24 ble det besluttet at alle sørvendte gavlvegger skulle beises. Jobben ble utført av Malergruppen AS.

Takvask

Svært mange tak var veldig mosegrodde. Vaktmester Steven Fletcher utførte takvask for å fjerne mose, samt rense takrenner på alle garasjetak, samt på de 50 verste boligtak sommer og høst 2024. Resten av takene vil tas i 2025.

Rens av sandfang

Det var over 5 år siden forrige tømning av sandfang i borettslaget. Det ble derfor utført tømning av alle sandfang høsten 24 av Norva24 Gravco. Det har blitt tegnet fast tømmeavtale med intervall hvert 3. år.

Skadedyr

Borettslaget har lenge hatt avtale med Anticimex for rådgivning og forebygging for skadedyr i borettslaget. Tidligere har vi benyttet oss av åtestasjoner med gift mot mus og rotter. Dette er i dag vurdert som en utdatert metode for å bekjempe mus og rotter. Styret avviklet avtalen sommeren 24, og inngikk ny avtale med Anticimex med utplassering av elektriske musefeller. Det er utplassert 5 slike musefeller og det rulleres på plasseringen av disse. Vi har fremdeles avtale om skadedyrsrådgivning fra Anticimex.

Ladeanlegg for elbil

Dette prosjektet tok lang tid å få fremdrift i, og nesten ett år etter inngått avtale satte firma i gang arbeidene med graving. Prosjektet ble ferdigstilt høsten 2024, og det er nå etablert infrastruktur for ladning av elbil til alle garasjeplasser. Arbeidene ble utført av Aneo AS. Hver beboer tegner abonnement med Aneo AS for å få utdelt ladeboks til sin garasjeplass. De tidligere ladeboksene på gjesteparkeringen ved Trygve Nilsens vei er demontert. Styret har søkt og fått innvilget støtte fra Oslo Kommune på halve kostnaden for etablering av ladeanlegget, tilsvarende kr 630 000,-.

Garasiene

En tilstandsrapport fra januar 24 vurderte de to fellesgarasjene til å ha større slitasje og behov for utbedring. Styret satte i gang tiltak september 24, der Consolvo AS ble engasjert for å utbedre membran og asfaltdekke oppå garasjeanlegget, etablere nytt katodisk anlegg og gjøre sikringer av betongen innvendig. De to ventilasjonsanleggene ble satt tilbake i drift, selv om disse har høyt nivå av støy. Det vurderes å gå til anskaffelse av nytt ventilasjonsanlegg i garasjene.



Prøveloft etterisolering og brannsikring

Etter generalforsamlingsvedtak sommeren 2024 gikk styret i gang med å gjøre et prøveprosjekt for etterisolering av loft og utbedring av brannskillevegg i 3 boliger; EM4A, TN48P og TN54D.

Radonmåling

Det skal gjennomføres måling av radon i alle borettslag hvert 5. år. Borettslaget gjennomførte forrige måling i 2017-2018, og det var derfor på tide med en ny runde. Målere ble delt ut beboere i slutten av november, og ble samlet inn igjen på nyåret.

Enkeltboliger

- Grunnmur hadde fått en sprekk i EM32D og E. Dette ble utbedret.
- Stuetak i EM2K ble malt, etter tidligere taklekkasje
- Jordmasser i EM8A, B og C var sklidd ut og inn til panel. Dette ble gravd ut og satt opp mur.
- Taklekkasje i EM54C ble utbedret.
- Det var fuktskader i vegg i EM2A, sannsynligvis fra vannoppsug fra grunnen. Utbedret med elektrodeteknologi og fuktsikring.
- Solskadet og sprukket panel på sydvendt vegg i EM22A og B ble skiftet ut, og veggene ble samtidig etterisolert.
- Det har vært flere mindre fuktskader på loft, ofte i forbindelse med skader på ventilasjonskanaler som Løvberg bygg har utbedret

Styrets aktivitet

Det er avholdt 12 styremøter i perioden. Styret har også avviklet et regnskapsmøte digitalt i OBOS-regi i perioden. Både styre- og varamedlemmer har deltatt på styremøtene.

Det har blitt arrangert en ekstraordinær generalforsamling i styreperioden, for å gjøre en justering av vedtak om loftsprosjektet.

Styret har avholdt to møter med kontroll- og økonomiutvalget. De har vært involvert i utarbeidelsen av regnskapet for 2024.

Borettslagets uteområder blir klippet og busker og trær beskåret fagmessig av vår innleide gartner, Oslo Park og Hage regelmessig.

Styret har et nytt samarbeid med Laffens Vaktmestertjenester for brøytetjenester. Vi erfarer en bedre og mer tilgjengelig kommunikasjon med dem enn vi opplevde med tidligere firmaer.

Annet løpende vedlikehold har vært utført av Løvberg Bygg og Eiendom AS.

Styret godkjenner alle leilighetsoverdragelser samt attesterer og godkjenner alle fakturaer for borettslaget.

Fra våren 2024 er Steven Fletcher engasjert som vaktmester, til å utføre mindre vaktmesterjobber i borettslaget som et prøveprosjekt i 1 år. Styret har besluttet å fortsette med dette.

Styret har gjennomført to dugnader i samarbeid med våre tunkontakter, noe som skaper samhold og trivsel i vårt boligområde.

Bygningene

Vedlikehold av bygningene blir utført etter behov. Det føres løpende tilsyn med lagets bygninger og uteområder ellers. Påløpte skader blir tatt hånd om så snart som mulig, og styret kontakter håndverkere for å få utbedringer utført på beste måte.



Styret oppdaterer regelmessig, og minimum to ganger i året borettslagets vedlikeholdsplan som omfatter alt kommende vedlikeholdsarbeid for borettslaget. Denne ligger publisert på Vibbo og er et arbeidsdokument for styret for å prioritere og planlegge ulike vedlikeholdstiltak frem i tid.

HMS

Vi har avtale med Norsk Brannvern ifm. oppfølging av HMS-krav ift. brannsikring.

Styrets medlemmer og varamedlemmer har fulgt opp HMS-arbeidet, og utfører i tillegg en rekke vaktmestertjenester i borettslaget, så som rydding, tømning av felles søppelkasser, bytting av lyspærer i fellesområder, innkjøp og utdeling av div. materialer og beis m.m. Styret går en HMS-runde årlig der man merker seg eventuelle HMS-avvik og planlegger for tiltak for å utbedre disse.

Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Parkering

Forholdene innenfor borettslaget med smale veier og få møteplasser gjør at vi må ha strenge regler for parkering. Parkeringskontroll håndteres av P-Service AS.

Styret har ventelister hvor beboere som ønsker å leie ekstra garasje eller parkeringsplass kan skrive seg på.

Miljøutvalget

Vinteren 2023-2024 var det for andre år på rad en gjeng engasjerte mennesker i borettslaget som bidro til at vi fikk gleden av skøyteis i ballbingen. I den anledning arrangerte Miljøutvalget i februar en felles skøytesammenkomst, med enkel grillservering og drikke. Været var på sitt beste, og mange små og store fant veien til skøytebanen for å vise skøytekunster de hadde lært seg i løpet av vinteren. Stor takk til alle som bidro til skøyteisen, som ble en stor suksess den vinteren også!

I forkant av kontaineren som kom før sommeren, ble det igjen arrangert et nabolagsmarked i ballbingen, denne gangen 25. mai. Mange barn ivret etter å selge og kjøpe fra hverandre, og de øvde på å lage salgsbod og prislapper blant annet. Noen voksne salgsboder bidro også til at årets nabolagsmarked ble et sted hvor man kunne finne nyttige ting på en billig og bærekraftig måte. Dette er et godt tiltak som vi håper er kommet for å bli.

På høsten ble det en ny fellesrunde med gresskarpynting, hvor de minste fikk utfolde seg med pensler og maling i ballbingen, og ladet opp årets «knask eller knep»-runde på Halloween. Veldig stas å se alle barna og voksne som kler seg ut og går runden ute på kvelden. Og nabolaget som er dekorert og stemningsfullt belyst med lykter og lys utenfor dørene.

Søndag 1. desember arrangerte Søndre- og Nordre Fjellstad Borettslag en felles julegrantenning, slik vi har gjort mange år før. I år ble det ikke så kaldt som året før, hvilket bidro til at det ble et stort oppmøte i ballbingen med store og små fra begge borettslag. Begge miljøutvalg bidro med servering av grillmat, varm og kald drikke, og ikke minst pepperkaker. Et samarbeid som fungerte veldig godt og vi i Søndre setter stor pris på denne ordningen. Vi inviterte denne gangen Oslo Janitsjar som underholdning, og de bidro til god julestemning, straks julegrana vår var tent. Og når musikken



stilnet, fikk barna ropt frem nissen, som gledelig delte ut godteposer. Stemningen ble komplett når man fikk seg en runde i borettslaget med kanefart tur i regi av Alna ridesenter.

Takk til alle bidragsyttere for en fin julegrantenning!

Dyrkegruppe

Det er en frivillig drevet dyrkegruppe i borettslaget. Ønsket er å sammen skape et lavterskeltilbud for store og små som liker å dyrke, sanke eller vil lære om prosessen. Det er kjøpt inn pallekarmer, bærbusker, frø mm., og pallekarmer er malt og plassert på tunene etter ønske fra interesserte beboere.

En stor takk til initiativtaker Moina Hall som har dratt i gang dette fellesprosjektet i borettslaget!

Ta kontakt med henne for å bli med, eller meld deg inn i gruppen på vibbo.

Tilbygg

Det er 29 leiligheter/andelseiere som betaler leietillegg for påbygg. Leietillegget ble økt fra januar 2025. Alle tilbygg skal skje etter retningslinjer i «Samlet Plan».

Forsikring.

PROTECTOR FORSIKRING ASA.

Vårt kundenummer er følgende 1418449

Protector Forsikring ASA, Skademelding Bedrift Pb. 1351 Vika 0113 OSLO

Epost: Skade@protectorforsikring.no

Tlf: 24131888

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt sløkkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for månedlig tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader.

OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker.

Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

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.

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.



Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Søndre Fjeldstad Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Kabel-TV/ Bredbånd og Telefoni

TELIA er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. I desember 2024 inngikk styret en ny og forlenget avtale med Telia som varer ut 2030. Avtalen inkluderer en oppgradering til fibernett i borettslaget. Den nye avtalen tilbyr en fleksibel løsning der beboere kan velge fritt mellom kombinert TV- og internettjenester, bare TV eller bare internett. Mer informasjon kommer når ny avtale trer i kraft.

Hjemmeside

På Vibbo kan du også finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold.

Vår mailadresse er: sondrefjeldstad@styrerrommet.no.

Omsetning av boliger i 2024

Antall soverom	Antall solgt	Gjennomsnittspris
1	3	Kr. 3.473.814
3	9	Kr. 5.449.562
4	1	Kr. 7.454.107



SØNDRE FJELDSTAD BORETTSLAG ORG.NR. 847 853 352, KUNDENR. 478

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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		6 785 764	6 111 951
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-35 488 244	1 019 515
Tilbakeføring av avskrivning	14	7 984	2 762
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-51 875	-31 277
Tillegg for nye langsiktige lån	15	35 000 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-1 555 499	-312 169
Innsk. øremerk. bankkto		-8 976	-5 019
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-2 096 610	673 812
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 689 154	6 785 764

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	7 618 915	7 049 577
Kortsiktig gjeld	-2 929 761	-263 813
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	4 689 154	6 785 764



SØNDRE FJELDSTAD BORETTSLAG ORG.NR. 847 853 352, KUNDENR. 478

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 017 791	6 658 352	8 999 000	9 779 000
Andre inntekter	3	124 883	147 877	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		9 142 674	6 806 229	8 999 000	9 779 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-143 399	-75 194	-99 000	-145 000
Styrehonorar	5	-325 000	-325 000	-325 000	-350 000
Avskrivninger	14	-7 984	-2 762	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 750	-11 750	-13 000	-13 520
Andre honorarer		-40 800	0	0	-20 000
Forretningsførerhonorar		-187 960	-178 500	-189 200	-198 660
Konsulenthonorar	7	-167 284	-409 911	-45 000	-30 000
Kontingenter		-30 800	-30 800	-30 800	-30 800
Drift og vedlikehold	8	-38 144 869	-599 112	-34 720 000	-7 477 000
Forsikringer		-758 834	-692 666	-762 000	-914 400
Kommunale avgifter	9	-2 408 749	-2 149 324	-2 391 200	-2 668 548
Energi/fyring		-151 892	-154 072	-130 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-805 673	-798 653	-800 000	-832 000
Andre driftskostnader	10	-416 934	-461 708	-679 000	-618 920
SUM DRIFTSKOSTNADER		-43 601 927	-5 889 451	-40 184 200	-13 328 848
DRIFTSRESULTAT		-34 459 254	916 778	-31 185 200	-3 549 848
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	318 207	153 424	0	0
Finanskostnader	12	-1 347 197	-50 687	-1 452 200	-1 923 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 028 990	102 737	-1 452 200	-1 923 000
ÅRSRESULTAT		-35 488 244	1 019 515	-32 637 400	-5 472 848
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	1 019 515		
Fra opptjent egenkapital		-35 488 244	0		



SØNDRE FJELDSTAD BORETTSLAG ORG.NR. 847 853 352, KUNDENR. 478

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	64 197 000	64 197 000
Tomt		1 958 137	1 958 137
Andre varige driftsmidler	14	423 909	380 018
Miljøbankkonto, øremerket		278 783	236 990
SUM ANLEGGSMIDLER		66 857 828	66 772 145
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		3 035	0
Forskuddsbetalte kostnader		230 504	230 368
Andre kortsiktige fordringer		0	10 000
Driftskonto OBOS-banken		513 107	485 428
Driftskonto OBOS-banken II		0	29 207
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	907
Sparekonto OBOS-banken		4 658 080	6 293 667
Innestående i andre banker		2 214 188	0
SUM OMLØPSMIDLER		7 618 915	7 049 577
SUM EIENDELER		74 476 743	73 821 722
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 154 * 100		15 400	15 400
Opptjent egenkapital		3 856 155	39 344 399
SUM EGENKAPITAL		3 871 555	39 359 799
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	34 237 867	793 366
Borettsinnskudd	16	33 081 600	33 081 600
Annen langsiktig gjeld	17	92 000	92 000
Avsetning bomiljøtiltak	17	263 961	231 144
SUM LANGSIKTIG GJELD		67 675 428	34 198 110
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		96 045	257 839
Skyldige offentlige avgifter	18	1 260	2 724
Påløpte renter		174 608	265
Påløpte avdrag		41 279	0
Annen kortsiktig gjeld	19	2 616 569	2 985
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 929 761	263 813



SUM EGENKAPITAL OG GJELD		74 476 743	73 821 722
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	20	68 081 600	37 081 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.04.2025
Styret i Søndre Fjeldstad Borettslag

Sunniva Myrene Bratsberg Steven Fletcher Ann Kristin Jensen

Dag Borgen Monica Gerhardsen

**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.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	8 650 899
Kabel-TV	221 760
Leietillegg for påbygg	44 362
Parkering m/strøm	40 800
Garasje m/strøm	33 600
Parkering	14 250
Eiendomsskatt	10 200
Ekstra søppelkasse	1 920
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 017 791

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	4 311
Tidl. avs Selvaag Prosjekt, mottatt kreditnota	2 184
Strøm garasje	118 387
SUM ANDRE INNETEKTER	124 883

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-61 883
Overtid	-9 656
Påløpte feriepenge	-8 934
Arbeidsgiveravgift	-62 926
SUM PERSONALKOSTNADER	-143 399

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 325 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 10 577, jf. noten om andre driftskostnader.
Det er i tillegg utbealt i honorar til byggherrekomite kr 40 800.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OPAK AS	-68 063
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-38 050
Ingeniørkonsulent AS	-22 172
Aurofinans Radonlab AS	-39 000
SUM KONSULENTHONORAR	-167 284

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Selvaag Prosjekt AS	-32 238 116
Kvikk Installasjon AS	-79 050
Boligelektrikeren AS	-25 874
Viderefakturert beboere ID Lock	195 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-32 148 039

Drift/vedlikehold bygninger	-3 013 762
Drift/vedlikehold VVS	-13 176
Drift/vedlikehold elektro	-1 723
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-920 996
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-478 457
Drift/vedlikehold brannsikring	-75 290
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-6 250
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 460 883
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-6 293
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-38 144 869

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

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

Eiendomsskatt	-10 218
Vann- og avløpsavgift	-1 316 213
Feieavgift	-36 720
Renovasjonsavgift	-1 045 598
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 408 749

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 500
Container	-66 315
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-37 211
Driftsmateriell	-46 532
Vakthold	-3 053
Snørydding	-156 324
Andre fremmede tjenester	-11 862
Kontor- og datarekvista	-3 505
Trykksaker	-3 847
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 500
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 900
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 577
Andre kontorkostnader	-1 711
Telefon, annet	-1 109
Kontingenter	-6 000
Gaver	-903
Bank- og kortgebyr	-48 017
Velferdskostnader	-12 069
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-416 934

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 869
Renter av sparekonto i OBOS-banken	118 622
Renter av plasseringskonto i Handelsbanken	194 582
Kundeutbytte fra Gjensidige	115
Andre renteinntekter	19
SUM FINANSINNTEKTER	318 207

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån Handelsbanken	-6 784
Renter og gebyr på lån Handelsbanken	-1 339 588
Renter på leverandørgjeld	-825
SUM FINANSKOSTNADER	-1 347 197

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

Kostpris/bokført verdi 1984 64 197 000

SUM BYGNINGER 64 197 000

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.110/bnr.51

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser nr. 1

Tilgang 2011 17 130

Avskrevet tidligere -17 129

1

Diverse utstyr

Tilgang 2023 31 277

Avskrevet tidligere -1 043

Avskrevet i år -6 255

23 979

Arbeidsmaskiner

Tilgang 2018 17 200

Avskrevet tidligere -15 480

Avskrevet i år -1 719

1

Sentral murtørker 4

Tilgang 2024 51 875

Avskrevet i år -1 729

50 146

Garasjeanlegg

Tilgang 1996 349 781

349 781

Ladestasjon for el bil

Tilgang 2019 208 375

Avskrevet tidligere -208 374

1

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER 423 909

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -7 984

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,09 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2012 -3 887 999

Nedbetalt tidligere 3 094 633

Nedbetalt i år 793 366

0

Handelsbanken (Handelsbanken eiendomskre

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.



Rentesats pr 1.04.2025 er Nominell 5,65 % og Effektiv 5,75 %.

Løpetid er 30 år.

Opprinnelig 2024

Nedbetalt i år

-35 000 000

762 133

-34 237 867

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-34 237 867

NOTE: 16

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1984

-33 081 600

SUM BORETTSINNSKUDD

-33 081 600

NOTE: 17

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Andre innskudd

-92 000

Avsetning bomiljøtiltak

-263 961

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD

-355 961

NOTE: 18

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift

-1 260

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

-1 260

NOTE: 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger

-8 934

Tilskudd Enova. Start prosjekt 2025

-2 607 600

Purregebyr

-35

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-2 616 569

NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

33 081 600

Pantelån

34 237 867

Påløpte avdrag

41 279

TOTALT

67 360 746

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

Bygninger

64 197 000

Tomt

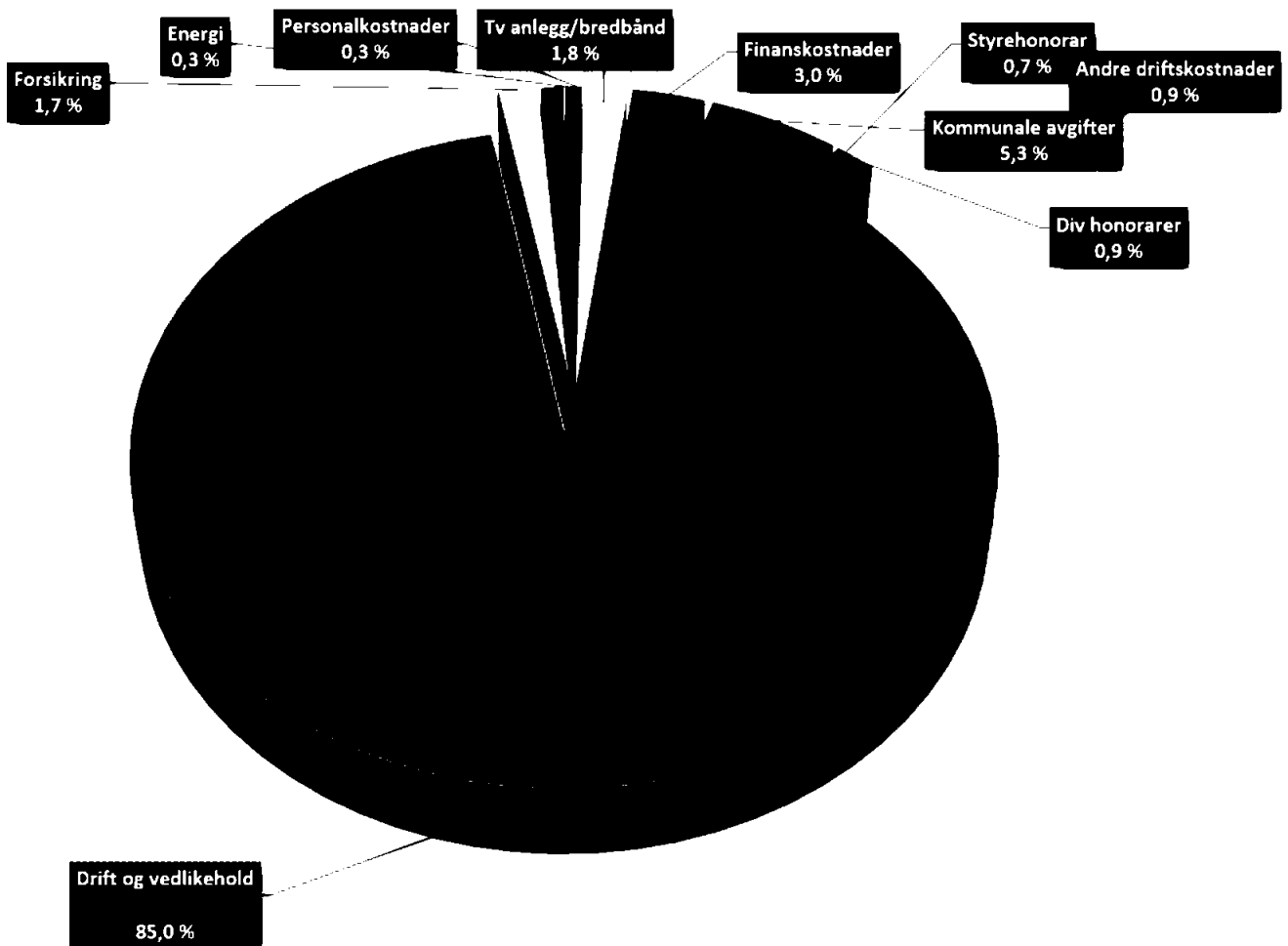
1 958 137

TOTALT

66 155 137



Kostnadsdiagram





I samarbeid med styret ble det vedtatt at økonomi og kontrollkomiteen skulle kommentere på følgende forhold. **Kommentarer fra komiteen er uthevet.**

- 1) Det bør være en epostkonto, alle i styret må ha tilgang til å se eposter som mottas og sendes fra denne
Kommentarer: Alle i styret har tilgang til epostkonto
- 2) Det må være signerte referater fra alle styremøter, disse må oppbevares på OBOS-styrerommet server
Kommentarer: Ingen avvik funnet
- 3) Det må være to stk i styret som gjennomgår og godkjenner alle inngående fakturaer og utlegg.
Kommentarer: Ingen avvik funnet
- 4) Økonomi- og kontrollkomiteen bør få mulighet til å gjennomgå budsjett for kommende år før dette blir vedtatt i styret
Kommentarer: Det har vært flere møter og jevnlig oppdatering via epost
- 5) Økonomi- og kontrollkomiteen bør informeres om alle større prosjekter før disse vedtas i styret og/eller generalforsamlingen
Kommentarer: Det har vært flere møter og jevnlig oppdatering via epost
- 6) Det bør avholdes minst to møter med Økonomi- og kontrollkomiteen pr år.
Kommentarer: Det har vært flere møter og jevnlig oppdatering via epost
- 7) Økonomi- og kontrollkomiteen skal få innsyn i prosjektrekskap for alle store prosjekter
Kommentarer: Dette er diskutert og innsyn er gitt løpende og vil bli gitt ved ferdigstilling av de store prosjekter
- 8) Andre forhold
Kommentarer: Økonomi og kontrollkomiteen er positive til at det er opprettet egne grupper for el bil og samlet plan, dette øker involvering og sørger for bedre forankring av de vedtak som fattes

Økonomi og kontrollkomiteen anbefaler at styret fortsetter å avholde beboermøter for å informere godt om pågående og nye vedlikeholdsprosjekter

Økonomi og kontrollkomiteen anbefaler at ingen av de som er med i komiteen bør være med i styret.

Oslo 27.april 2025

Ene-Marie Olsen

Sign

Dag Borgen

sign



Til generalforsamlingen i Søndre Fjeldstad Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Søndre Fjeldstad 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

Vedlegg 5 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, 2. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 20.05.25

Selskapsnummer: 478 Selskapsnavn: SØNDRE FJELDSTAD 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
E-post: oef@obos.no

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