



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 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: 15.05.2025

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



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 950427760

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		7 174 600	6 219 472
Sum inntekter		7 174 600	6 219 472
Kostnader			
Lønnskostnad		188 265	188 265
Annen driftskostnad		2 833 055	3 081 271
Sum kostnader		3 021 320	3 269 536
Driftsresultat		4 153 280	2 949 936
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 208	12 402
Sum finansinntekter		19 208	12 402
Annen finanskostnad		3 071 338	2 579 757
Sum finanskostnader		3 071 338	2 579 757
Netto finans		-3 052 130	-2 567 355
Resultat før skattekostnad		1 101 150	382 581
Årsresultat		1 101 150	382 581
Totalresultat		1 101 150	382 581
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 101 150	382 581
Sum overføringer og disponeringer		1 101 150	382 581



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		8 492 890	8 492 890
Sum varige driftsmidler		8 492 890	8 492 890
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		135 770	115 417
Sum finansielle anleggsmidler		135 770	115 417
Sum anleggsmidler		8 628 660	8 608 307
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		89 775	111 053
Sum fordringer		89 775	111 053
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 103 426	890 627
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 103 426	890 627
Sum omløpsmidler		1 193 201	1 001 681
SUM EIENDELER		9 821 861	9 609 988

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		7 500	7 500
Sum innskutt egenkapital		7 500	7 500
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		46 965 958	48 067 108
Sum opptjent egenkapital		-46 965 958	-48 067 108
Sum egenkapital		-46 958 458	-48 059 608
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		54 739 234	55 311 132
Øvrig langsiktig gjeld		1 996 052	1 980 070
Sum annen langsiktig gjeld		56 735 286	57 291 202
Sum langsiktig gjeld		56 735 286	57 291 202
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 721	315 433
Leverandørgjeld		28 312	62 960
Sum kortsiktig gjeld		45 033	378 393
Sum gjeld		56 780 319	57 669 595
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 821 861	9 609 988



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 460981

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 427 760
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SØRHELLINGA 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: 15.05.2025

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: 950 427 760
SØRHELLINGA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 174 600	6 219 472
Sum inntekter		7 174 600	6 219 472
Kostnader			
Lønnskostnad		188 265	188 265
Annen driftskostnad		2 833 055	3 081 271
Sum kostnader		3 021 320	3 269 536
Driftsresultat		4 153 280	2 949 936
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 208	12 402
Sum finansinntekter		19 208	12 402
Annen finanskostnad		3 071 338	2 579 757
Sum finanskostnader		3 071 338	2 579 757
Netto finans		-3 052 130	-2 567 355
Resultat før skattekostnad		1 101 150	382 581
Årsresultat		1 101 150	382 581
Totalresultat		1 101 150	382 581
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 101 150	382 581
Sum overføringer og disponeringer		1 101 150	382 581



Organisasjonsnr: 950 427 760
SØRHELLINGA 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

8 492 890 8 492 890

Sum varige driftsmidler

8 492 890 8 492 890

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

135 770 115 417

Sum finansielle

anleggsmidler

135 770 115 417

Sum anleggsmidler

8 628 660 8 608 307

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0 0

Fordringer

Andre fordringer

89 775 111 053

Sum fordringer

89 775 111 053

Investeringer

Sum investeringer

0 0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

1 103 426 890 627

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

1 103 426 890 627

Sum omløpsmidler

1 193 201 1 001 681

SUM EIENDELER

9 821 861 9 609 988

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	46 965 958	48 067 108
Sum opptjent egenkapital	-46 965 958	-48 067 108
Sum egenkapital	-46 958 458	-48 059 608
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	54 739 234	55 311 132
Øvrig langsiktig gjeld	1 996 052	1 980 070
Sum annen langsiktig gjeld	56 735 286	57 291 202
Sum langsiktig gjeld	56 735 286	57 291 202
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	16 721	315 433
Leverandørgjeld	28 312	62 960
Sum kortsiktig gjeld	45 033	378 393
Sum gjeld	56 780 319	57 669 595
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	9 821 861	9 609 988



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



Årsmøte 2025

Innkalling

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.

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 12. mai kl. 21:00 og lukker 15. mai kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/311>

Det holdes også et frivillig møte 12. mai kl. 18:00 , Godlia Velhus (kino).

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Manuelle (analoge) stemmesedler

Manuelle stemmesedler kan legges i styrets postkasse.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag om flaggkomite
7. Forslag om flagging av regnbueflagg fra borettslagets flaggstang
8. Forslag om endring av husordensregler
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling



- 11. Valg av valgkomite
- 12. Valg av velferdskomite

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Styreleder Hans Petter Wold er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én andelseier til å signere protokollen sammen med møteleder. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
Styreleder Hans Petter Wold og protokollvitne Espen Midtdal er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Generalforsamling skal iht. vedtektene innkalles senest 8 dager før og høyst 20 dager før.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

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. Årets resultat (overskudd) føres mot negativ egenkapital slik at udekket tap reduseres.

Vedlegg

1. Kommentarer til årsregnskapet.pdf
2. Revisjonsberetning.pdf
3. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 180 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 180 000.

Sak 6

Forslag om flaggkomite

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår at det hvert år velges en flaggkomite.

Forslag til vedtak

Det velges en flaggkomite som velges for 1 år.



Sak 7

Forslag om flagging av regnbueflagg fra borettslagets flaggstang

Forslag fremmet av:

Ann-Mari Volden, Jan A. Sandven, Elisabeth Grønvingh, Sindre Leganger, Wenche Bjørkås Svarstad, Erlend Svarstad, Hanne Stangeland, Lars Sundby, Marita Ås Jansen, Erik Jansen, Cecilie Breivik Hansen, Kjersti Kanestrøm Lie, Bjørn Kjetil Udem, m/fl.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det flagges med regnbueflagg fra borettslagets flaggstang fra 1.-30. juni hvert år fra og med juni 2025.

Begrunnelse: Vi flagger for å vise at vi er et borettslag som anerkjenner mangfold og inkludering, at her i Sørhellinga er alle velkomne og trygge.

Forslag til vedtak

Det flagges med regnbueflagg fra borettslagets flaggstang fra 1.-30. juni hvert år fra og med juni 2025.

Sak 8

Forslag om endring av husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret forslår følgende endring av husordensreglene:

Notater fra møtet

Gjøre om tekst på punkt 8. Endre fra benyttes fargekoder 108101 Grey/White og/eller 108118 Grey/black til:

Punkt 8 ny tekst:

benyttes fargekode 108101 grey/white på markise og 108118 grey/black på screens.

Det er kun disse fargene som er tillatt på nye markiser og screens.

punkt 9 f tillegg:

Det er kun tillatt å benytte disse fargekodene for maling:

aluminiumsbeslag er RAL9010

Kledning på hus/bod er S6500N (mørk grå).

Kledning på skillevegger: S3500N (lys grå).

Murmaling: Base Hvit.

punkt 9 a fjerne:

eller å innlemme fellesarealer i hagearealet til en leilighet. (flytte punktum)

9 a legge til:



Hekker skal ikke overstige 2 meter høyde.

Styret kan etter gjentatte pålegg om klipping bestille gartner til jobben på beboers regning.

punkt 9e legge til:

Frittstående trær i hage skal ikke være til sjenanse for naboers utsyn.

punkt 7 ny tekst:

Det er ikke tillatt med utvendige kanaler på kledning opp til 2. etasje.

Montering av varmpumpe må ikke være til sjenanse for nabo.

punkt 13

Endre fra punkt til alfabetisk listing.

punkt 2 (b) fjerne: Skal borettslaget dekke utgiftene, vil dette medføre økte felleskostnader.

punkt 11

fjerne: herunder gjerder, skillevegger,

punkt 16

Garasjen skal primært benyttes til oppbevaring av kjøretøy. (dette legges til etter avsnitt om brukes til andre formål.)

Forslag om endring av tekst i husordensreglene punkt 6.

6. Fellesantenneanlegget

Fellesantenneanlegget TV og internett må bare tilknyttes godkjente mottakerapparater, og det må bare benyttes til koblingsutstyr som er laget for dette formålet. Inngrep i anlegget må kun utføres av fagfolk. Feil bruk/utstyr eller ukyndig inngrep kan medføre forstyrrelser for hele borettslaget. Ved feil kan kabelselskapet kontaktes pr. telefon, men sjekk med naboene først, for å finne ut om feilen er lokal eller gjelder hele anlegget. Det er ikke tillatt å montere utvendige antenner av noe slag uten styrets samtykke.

Dette gjelder også parabolantenne, som krever godkjenning av styret og skal monteres i tråd med retningslinjer gitt av styret.

Ny tekst

6 Fibernettet

Fibernetet må bare tilknyttes enheter godkjent av den valgte operatør av nettet. Endringer på nettet må kun utføres av godkjente fagfolk. Ved feil på fibernetet så må operatør kontaktes pr. mail, chat eller telefon, sjekk gjerne operatørens driftside og evt. naboer for å finne ut om feilen er lokal eller gjelder hele fibernetet vårt. Alle beboere har nå en egen dedikert fiberlinje inn til sin leilighet med en egen router.

Det er ikke tillatt å montere utvendige antenner av noe slag uten styrets samtykke.

Dette gjelder også parabolantenne, som krever godkjenning av styret og skal monteres i tråd med retningslinjer gitt av styret.

Styrets innstilling

Styret går inn for å godkjenne endringene.



Forslag til vedtak

Endringene foreslås godkjent.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 1 år, 2 styremedlemmer for 2 år og inntil 4 varamedlemmer for 1 år.

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:

- Katrine Møller
- Line Stolpestad

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anette Skaga
- Gerd C Bråten

Sak 10

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:

- Hans Petter Wold

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Kathrine Møller



Sak 11

Valg av valgkomite

Vi skal velge valgkomité for 1 år. Valgkomiteens oppgave er å finne kandidater til neste års generalforsamling.

Innstilling

Dersom ingen velges, får styret fullmakt til å forsøke å finne ny valgkomite.

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomitémedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitémedlem:

- Velges i møte
- Velges i møte

Sak 12

Valg av velferdskomite

Det skal velges velferdskomité for 1 år. Deres oppgave er bidra til sosiale tiltak i borettslaget.

Roller og kandidater

Valg av 3 velferdskomitémedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som velferdskomitémedlem:

- Gerd C Bråten
- Linda N K Bentz
- Pål Andresen



Styrets årsrapport

Sørhellinga Borettslag - Styrets arbeid" i 2024

STYRETS ARBEID

I 2024 ble det avholdt 9 styremøter, 4 møter før og 5 møter etter generalforsamlingen. Gjennom 2024 har styret behandlet 55 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. Alle boenheter skal ha godkjente brannslukningsapparat. Seriekoblet brannvarsler og brannslukkingsapparatet skal følge leiligheten ved salg. Norsk Brannvern har gjennomført sin årlige kontroll med bytte av batteri i røykvarsler + kontroll av pulverapparat.

ELEKTRISK ANLEGG

Det blir byttet lys på alle garasjerekker, da det har vært produksjons feil på de som er montert.

FELLESAREAL

Fellesareal gruppen tar ansvar for å forskjønne uteareal.

FORSIKRING

Beboere kontakter sin egen innboforsikring og borettslagets, så får disse ta stilling til hvem som skal dekke skadene.

FARTSHUMPER

Det ble montert fartshumper i bakken fra rundkjøring opp til barnehagen, dette ordnet styremedlemmer. Disse fjernes om vinteren og monteres på våren.

TILBYGG

Styret har behandlet og godkjent en søknad om påbygg i Simon Darres vei

nr. 33

FIBER OG BREDBÅND

Styret har gått for Telia, da dette ble rimeligere for borettslaget.

INFORMASJON TIL BEBOERNE

Det ble i løpet av året sendt ut 8 ordinære informasjonsskriv i tillegg til invitasjon til julegrantenning.

DUGNAD

Det ble gjennomført dugnad 7.mai og 17 september 2024. 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 naboer.



JULEGRANTENNING

Første søndag i advent arrangerte vi tenning av borettslagets juletre. Mange store og små møtte opp og fikk en hyggelig opplevelse med musikk, gløgg og pepperkaker.

NYE ANDELSEIERE

I alt 2 enhet har skiftet eiere i 2024

Simon Darres vei nr. 2 og 7

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

- Driftsinntekter er noe lavere enn budsjettert. Årsaken er reduksjon av eiendomsskatten, som ble redusert fra 2023 til 2024. Denne kreves inn via felleskostnadene til de boliger hvor denne har slått inn (og har en motpost i noten for kommunale avgifter).
- Driftskostnader er også lavere enn budsjettert. Det har medgått mindre til konsulentbistand og vedlikehold enn forventet. Dette som følge av at dreneringsproblemer i en bolig ble mindre omfattende enn det som var tatt høyde for i budsjettet for 2024.
- Finanskostnader er noe høyere enn budsjettert og skyldes høyere rentenivå enn forventet i 2024.

Resultat

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

Disponible midler

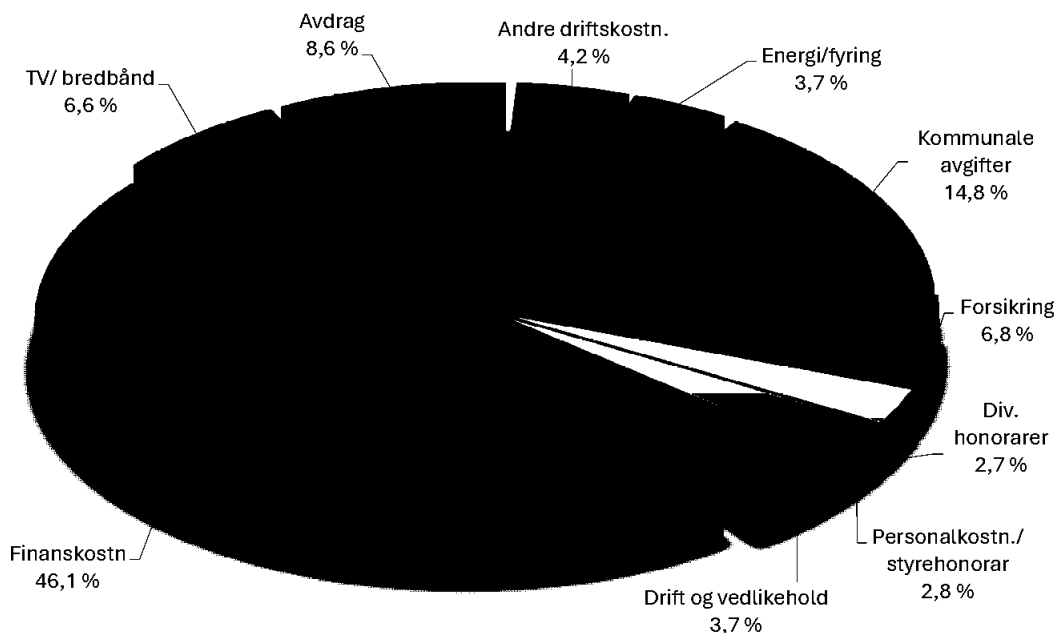
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet og bør til enhver tid være positiv. Dette som en del av forutsetningene for videre drift.

Disponible midler utgjør kr 1 148 168 pr. 31.12.2024 (mot kr 623 288 året før).

Kostnadsdiagram

Kostnadsdiagrammet under viser borettslagets kostnader og avdrag i regnskapsåret 2024 fremstilt grafisk. Her kan du hva felleskostnadene (husleien) brukes til.

Eksempelvis gikk over halvparten (55 %) til renter og avdrag på lån. 15 % gikk til kommunale avgifter.





KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjett for 2025.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 200 000 til ordinært vedlikehold og ca. kr 600 000 til utbedring av bunnledninger.

Totalprisen basert på mottatt tilbud ligger på i overkant av 3 millioner, men vi avventer flere tilbud. Derfor er planen å fordele arbeidet over flere år og i budsjettet er det i skrivende stund planlagt å ta 3 rekker i 2025.

Forsikringer

Forsikringspremien øker med bakgrunn i bl.a. skadeutbetalinger, skadefrekvens, skadestatistikk og nåværende prisnivå. Utover dette vektlegges prinsippet om at store skader (primært store brannskader) utjevnes i hele boligselskapsporteføljen, da slike skader treffer tilfeldig. Videre kommer indeksendringer og endringer i naturskadepremie mm.

Forsikringspremien i vårt borettslag øker derfor med ca. 15 % i 2025 (mot 20 % året før).

Kommunale avgifter

Vann- og avløpsgebyrene i Oslo vil øke med over 60 prosent fram mot 2027. Det ifølge byrådets økonomiplan for årene framover. Årsaken er hovedstadens nye reservevannforsyning og utskifting av gamle rør i grunnen i Oslo.

Det er varslet en årlig økning av gebyrene ca. 18 prosent hvert år fram til 2027.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet for 2025 er basert på økning av de ordinære felleskostnader og leietillegg påbygg med 10 % fra januar 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Sørhellinga Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sørhellinga 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 2 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, 20. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



SØRHELLINGA BORETTSLAG ORG.NR. 950 427 760, KUNDENR. 311

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.		623 287	930 928
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 101 150	382 581
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-571 898	-687 777
Innsk. øremerk. bankkto		-4 371	-2 445
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		524 881	-307 641
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 148 168	623 287
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 193 201	1 001 681
Kortsiktig gjeld		-45 033	-378 393
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 148 168	623 288



SØRHELLINGA BORETTSLAG ORG.NR. 950 427 760, KUNDENR. 311

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 099 100	6 102 168	7 128 000	7 813 000
Ladeinntekter el-bil		75 500	103 434	100 000	75 000
Andre inntekter		0	13 870	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		7 174 600	6 219 472	7 228 000	7 888 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-23 265	-23 265	-25 000	-25 000
Styrehonorar	4	-165 000	-165 000	-165 000	-180 000
Revisjonshonorar	5	-9 125	-9 125	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-147 125	-139 720	-148 000	-155 000
Konsulenthonorar	6	-10 365	-79 856	-100 000	-50 000
Kontingenter		-15 000	-15 000	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-244 662	-680 615	-500 000	-800 000
Forsikringer		-455 114	-377 346	-457 000	-522 000
Kommunale avgifter	8	-985 602	-857 727	-1 000 000	-1 116 000
Energi/fyring		-246 406	-231 501	-250 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-437 120	-423 828	-460 000	-360 000
Andre driftskostnader	9	-282 536	-266 552	-300 000	-300 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 021 320	-3 269 536	-3 430 000	-3 783 000
DRIFTSRESULTAT		4 153 280	2 949 936	3 798 000	4 105 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	19 208	12 402	15 000	15 000
Finanskostnader	11	-3 071 338	-2 579 757	-3 001 000	-3 045 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 052 130	-2 567 355	-2 986 000	-3 030 000
ÅRSRESULTAT		1 101 150	382 581	812 000	1 075 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 101 150	382 581		



SØRHELLINGA BORETTSLAG ORG.NR. 950 427 760, KUNDENR. 311

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	6 731 500	6 731 500
Tomt		1 761 390	1 761 390
Miljøbankkonto, øremerket		135 770	115 417
SUM ANLEGGSMIDLER		8 628 660	8 608 307
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		89 775	111 053
Driftskonto OBOS-banken		641 331	483 283
Sparekonto OBOS-banken		462 094	407 344
SUM OMLØPSMIDLER		1 193 201	1 001 681
SUM EIENDELER		9 821 861	9 609 988
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 75 * 100		7 500	7 500
Udekket tap	13	-46 965 958	-48 067 108
SUM EGENKAPITAL		-46 958 458	-48 059 608
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	54 739 234	55 311 132
Borettsinnskudd	15	1 717 500	1 717 500
Annen langsiktig gjeld	16	278 552	262 570
SUM LANGSIKTIG GJELD		56 735 286	57 291 202
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		28 312	62 960
Påløpte renter		16 721	264 510
Påløpte avdrag		0	50 923
SUM KORTSIKTIG GJELD		45 033	378 393
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 821 861	9 609 988
Pantstillelse	17	61 867 500	61 867 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.03.2025
Styret i Sørhellinga Borettslag

Hans Petter Wold /s/ Espen Refsum Gystad /s/ Kathrine Møller /s/

Thomas Fredrik Malt /s/ Line Stolpestad /s/

**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 KLASIFISERING 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 921 900
Leietillegg for påbygg	170 956
Eiendomsskatt	6 244
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 099 100

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-23 265
SUM PERSONALKOSTNADER	-23 265

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 165 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning	-10 365
SUM KONSULENTHONORAR	-10 365

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

Drift/vedlikehold bygninger	-137 638
Drift/vedlikehold VVS	-3 831
Drift/vedlikehold elektro	-880
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-62 810
Drift/vedlikehold brannsikring	-38 268
Kostnader dugnader	-1 236
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-244 662

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-6 257
Vann- og avløpsavgift	-722 657
Feieavgift	-20 400
Renovasjonsavgift	-236 288
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-985 602

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 500
Container	-49 269
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-40 106
Vaktmestertjenester	-176 184
Andre fremmede tjenester	-1 683
Trykksaker	-4 218
Andre kontorkostnader	-884
Telefon, annet	-2 985
Drivstoff maskiner	-1 395
Bank- og kortgebyr	-2 442
Velferdskostnader	-1 869
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-282 536

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 087
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 121
SUM FINANSINNTEKTER	19 208

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-3 071 254
Renter på leverandørgjeld	-84
SUM FINANSKOSTNADER	-3 071 338

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

Kostpris/Bokf.verdi 1966	6 217 500
Oppskrevet	514 000
SUM BYGNINGER	6 731 500

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: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 39 år.

Opprinnelig 2018	-60 000 000
Nedbetalt tidligere	4 688 868
Nedbetalt i år	571 898
	-54 739 234
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-54 739 234

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1966	-1 717 500
------------------	------------

SUM BORETTSINNSKUDD	-1 717 500
----------------------------	-------------------

NOTE: 16**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-128 552
Garasjeinnskudd	-150 000

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-278 552
-----------------------------------	-----------------

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 717 500
Pantelån	54 739 234

TOTALT	56 456 734
---------------	-------------------

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

Bygninger	6 731 500
Tomt	1 761 390
TOTALT	8 492 890



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 12.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 15.05.25

Selskapsnummer: 311 Selskapsnavn: SØRHELLINGA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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: _____



Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Styreleder Hans Petter Wold er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitne</p> <p>Styreleder Hans Petter Wold og protokollvitne Espen Middtal er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat (overskudd) føres mot negativ egenkapital slik at udekket tap reduseres.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til 180 000.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 6 Forslag om flaggkomite

Det velges en flaggkomite som velges for 1 år.

- For
 Mot

Sak 7 Forslag om flagging av regnbueflagg fra borettslagets flaggstang

Det flagges med regnbueflagg fra borettslagets flaggstang fra 1.-30. juni hvert år fra og med juni 2025.

- For
 Mot

Sak 8 Forslag om endring av husordensregler

Endringene foreslås godkjent.

- For
 Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Hans Petter Wold

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Katrine Møller
 Line Stolpestad

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Anette Skaga
 Gerd C Bråten

Sak 10 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- Hans Petter Wold

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- Kathrine Møller



Sak 11 Valg av valgkomite

Valgkomitémedlem (kun 2 skal velges)

Velges i møte

Velges i møte

Sak 12 Valg av velferdskomite

Velferdskomitémedlem (kun 3 skal velges)

Gerd C Bråten

Linda N K Bentz

Pål Andresen



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.