



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 339 315
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SØSTERHAUGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Standardveien 1
0581 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: 26.03.2025

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 28.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 948339315

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		2 174 280	2 092 320
Sum inntekter		2 174 280	2 092 320
Kostnader			
Lønnskostnad		240 787	243 782
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		22 871	18 014
Annen driftskostnad		1 249 627	2 106 015
Sum kostnader		1 513 284	2 367 810
Driftsresultat		660 996	-275 490
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		28 473	21 353
Sum finansinntekter		28 473	21 353
Annen finanskostnad		346 069	279 229
Sum finanskostnader		346 069	279 229
Netto finans		-317 596	-257 876
Resultat før skattekostnad		343 400	-533 366
Årsresultat		343 400	-533 366
Totalresultat		343 400	-533 366
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		343 400	-533 366
Sum overføringer og disponeringer		343 400	-533 366



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		4 539 140	4 539 140
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		112 642	135 513
Sum varige driftsmidler		4 651 782	4 674 653
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		9 600	9 600
Andre fordringer		85 083	72 328
Sum finansielle anleggsmidler		94 683	81 928
Sum anleggsmidler		4 746 465	4 756 581
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		174 420	168 247
Sum fordringer		174 420	168 247
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 552 161	1 373 245
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 552 161	1 373 245
Sum omløpsmidler		1 726 580	1 541 492
SUM EIENDELER		6 473 045	6 298 073



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 700	4 700
Sum innskutt egenkapital		4 700	4 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		468 245	124 844
Sum opptjent egenkapital		468 245	124 844
Sum egenkapital		472 945	129 544
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 588 322	5 747 084
Øvrig langsiktig gjeld		321 760	311 744
Sum annen langsiktig gjeld		5 910 082	6 058 828
Sum langsiktig gjeld		5 910 082	6 058 828
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 862	43 434
Leverandørgjeld		48 653	29 469
Skyldige offentlige avgifter		27 722	26 392
Annen kortsiktig gjeld		11 781	10 406
Sum kortsiktig gjeld		90 019	109 701
Sum gjeld		6 000 101	6 168 529
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 473 045	6 298 073



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 358024

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 339 315
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SØSTERHAUGEN 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: 26.03.2025

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 14.04.2025



Organisasjonsnr: 948 339 315
SØSTERHAUGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 174 280	2 092 320
Sum inntekter		2 174 280	2 092 320
Kostnader			
Lønnskostnad		240 787	243 782
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		22 871	18 014
Annen driftskostnad		1 249 627	2 106 015
Sum kostnader		1 513 284	2 367 810
Driftsresultat		660 996	-275 490
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		28 473	21 353
Sum finansinntekter		28 473	21 353
Annen finanskostnad		346 069	279 229
Sum finanskostnader		346 069	279 229
Netto finans		-317 596	-257 876
Resultat før skattekostnad		343 400	-533 366
Årsresultat		343 400	-533 366
Totalresultat		343 400	-533 366
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		343 400	-533 366
Sum overføringer og disponeringer		343 400	-533 366



Organisasjonsnr: 948 339 315
SØSTERHAUGEN 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		4 539 140	4 539 140
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		112 642	135 513
Sum varige driftsmidler		4 651 782	4 674 653
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		9 600	9 600
Andre fordringer		85 083	72 328
Sum finansielle anleggsmidler		94 683	81 928
Sum anleggsmidler		4 746 465	4 756 581
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		174 420	168 247
Sum fordringer		174 420	168 247
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 552 161	1 373 245
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 552 161	1 373 245
Sum omløpsmidler		1 726 580	1 541 492
SUM EIENDELER		6 473 045	6 298 073

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	4 700	4 700
Sum innskutt egenkapital	4 700	4 700
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	468 245	124 844
Sum opptjent egenkapital	468 245	124 844
Sum egenkapital	472 945	129 544
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 588 322	5 747 084
Øvrig langsiktig gjeld	321 760	311 744
Sum annen langsiktig gjeld	5 910 082	6 058 828
Sum langsiktig gjeld	5 910 082	6 058 828
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 862	43 434
Leverandørgjeld	48 653	29 469
Skyldige offentlige avgifter	27 722	26 392
Annen kortsiktig gjeld	11 781	10 406
Sum kortsiktig gjeld	90 019	109 701
Sum gjeld	6 000 101	6 168 529
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	6 473 045	6 298 073



Organisasjonsnr: 948 339 315
SØSTERHAUGEN 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. 130

SØSTERHAUGEN BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i SØSTERHAUGEN 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:

26. mars 2025 kl. 18:00, Det røde huset, Gaustadveien 25.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag til endring av vedtekter for forkjøpsrett
8. Forslag til utvidelse av åpningstidene for vaskerommet
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i SØSTERHAUGEN 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

Anders Nicolai Trætteberg er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Anders Nicolai Trætteberg foreslått. Som protokollvitner ble Mathis Sølverud foreslått.



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. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg
1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 110 000



Sak 7

Forslag til endring av vedtekter for forkjøpsrett

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

3-1 Forkjøpsberettigede (1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Derneft personer som er ansatt ved Gaustad Sykehus. Deretter kan andelen overdras til person ansatt i annen statlig kommunal eller fylkeskommunal helse- eller sosialinstitusjon i Stor-Oslo området, og derneft de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

til

3-1 Forkjøpsberettigede (1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Derneft de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

Styret har sendt en henvendelse til Gaustad Sykehus den 07.02.2025 om endringen, og har ikke fått noen tilbakemelding. Styret anser det som at de ikke har noen innvendinger mot det.

Styrets innstilling

Styret anbefaler denne endringen siden det oppstår spørsmål i forbindelse med alle boligsalg i borettslaget.

Forslag til vedtak

Vedtektene endres i henhold til forslaget

Sak 8

Forslag til utvidelse av åpningstidene for vaskerommet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår å endre Husordensreglene, punkt 7.

Dagens tekst:

7. Vaskeri og tørkeplasser

Instruks for bruk av maskiner må følges. Vasketid reserveres med navn, leilighets- nummer og tidsangivelse i boken som befinner seg vaskekjelleren. Vaskekjelleren kan reserveres for inntil 3 timer ad gangen.

Vaskeriet kan benyttes til følgende tider:

Mandag til fredag kl. 07.00-22.00

Lørdag kl. 07.00-18.00

Bruk av tørketrommel, vaskemaskiner og sentrifuge utenom disse tider er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å vaske tøy som tilhører andre enn borettslagets beboere. Alle som benytter vaskeriet må lufte og gjøre maskinene godt rene etter bruk. Gulvet skal vaskes og all tomemballasje og annet søppel skal fjernes.



Nytt forslag til tekst:

7. Vaskeri og tørkeplasser

Instruks for bruk av maskiner må følges. Vasketid reserveres med navn, leilighets- nummer og tidsangivelse i boken som befinner seg vaskekjelleren. Vaskekjelleren kan reserveres for inntil 3 timer ad gangen.

Vaskeriet kan benyttes til følgende tider:

Mandag til fredag kl. 07.00-22.00

Lørdag og søndag kl. 07.00-20.00

Bruk av tørketrommel, vaskemaskiner og sentrifuge utenom disse tider er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å vaske tøy som tilhører andre enn borettslagets beboere. Alle som benytter vaskeriet må lufte og gjøre maskinene godt rene etter bruk. Gulvet skal vaskes og all tomemballasje og annet søppel skal fjernes.

Styrets innstilling

Husordensreglene endres i henhold til forslaget.

Forslag til vedtak

Husordensreglene endres i henhold til forslaget

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Susanne og Jon Kjetil ble valgt for 2 år på forrige årsmøte og blir sittende for den neste perioden.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Andreas Haug Aalby

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gina Kornelia Bruun Torvik

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Åsmund Kristiansen Dæhlen
- Johnny Schmidt



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:

- Gina Kornelia Bruun Torvik

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Andreas Haug Aalby



Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024

Dugnad: Årets dugnad ble avholdt 20. april, med godt oppmøte fra beboerne. Det ble gjort en ekstra innsats med rydding av fellesarealer som følge av balkongprosjektet som ble ferdigstilt året før.

Oppgradering av belysning: Alle de 48 lampene i fellesarealene er byttet ut med nye, strømbesparende lamper med bevegelsessensorer. Dette tiltaket vil redusere strømforbruket betydelig, og gjør at investeringen forventes å bli spart inn i løpet av få år.

Vedlikehold av fellesvaskeri: Det er montert en ny kortleser i fellesvaskeriet, og det er gjennomført vedlikehold på tørketrommel.

Vedlikeholdsplan: Styret har bestilt en vedlikeholdsplan fra OBOS Prosjekt for å få en tydelig oversikt over nødvendige vedlikeholdsoppgaver i årene fremover. Rapporten var ikke mottatt på tidspunktet denne årsrapporten ble skrevet, men planen vil gi en god oversikt over borettslagets vedlikeholdsbehov for dagens styre og fremtidige styremedlemmer.

Dialog med Gaustadfunksjonærenes Borettslag: Etter en periode med lite kommunikasjon, er styret nå i dialog med Gaustadfunksjonærenes Borettslag angående deres garasjeprosjekt. Målet er å finne en løsning for plassering av garasjene som ivaretar både våre nåværende og fremtidige interesser. Styret avsto det første forslaget fra Gaustadfunksjonærenes Borettslag, og har sendt dem et brev om våre tanker rundt plassering av garasjene.

Brannverntiltak: Styret har rettet avviket som ble oppdaget under tilsynet fra Brann- og redningsetaten (ny feieluke på loftet). Styret har også fulgt opp at avviket som ble oppdaget i en av leilighetene er rettet. Brann- og redningsetaten har godkjent tiltakene.

Vintervedlikehold: Denne vinteren har det ikke blitt mottatt noen klager på snømåking, men det har kommet én klage på strøing. Styret vil ta dette til etterretning for å sikre enda bedre vintervedlikehold fremover.

Styret takker alle beboerne for samarbeidet og det gode engasjementet gjennom året, og ser frem til å fortsette arbeidet med å ivareta og forbedre borettslaget vårt!



ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Andreas Haug Aalby	Gaustadveien 17 A
Styremedlem	John Kjetil Fossli	Gaustadveien 17 B
Styremedlem	Susanne Michaela Ormerod	Gaustadveien 17 B
Styremedlem	Johnny Schmidt	Gaustadveien 17 B
Varamedlem	Nina Schliemann	Gaustadveien 19 B
Varamedlem	Unni Schultz	Gaustadveien 17 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Andreas Haug Aalby	Gaustadveien 17 A
Varadelegert	
Susanne Michaela Ormerod	Gaustadveien 17B

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post sosterhaugen@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Søsterhaugen Borettslag

Borettslaget består av 47 andelsleiligheter.

Søsterhaugen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948339315, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

42 73

Første innflytting skjedde i 1955.

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.

Søsterhaugen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold.

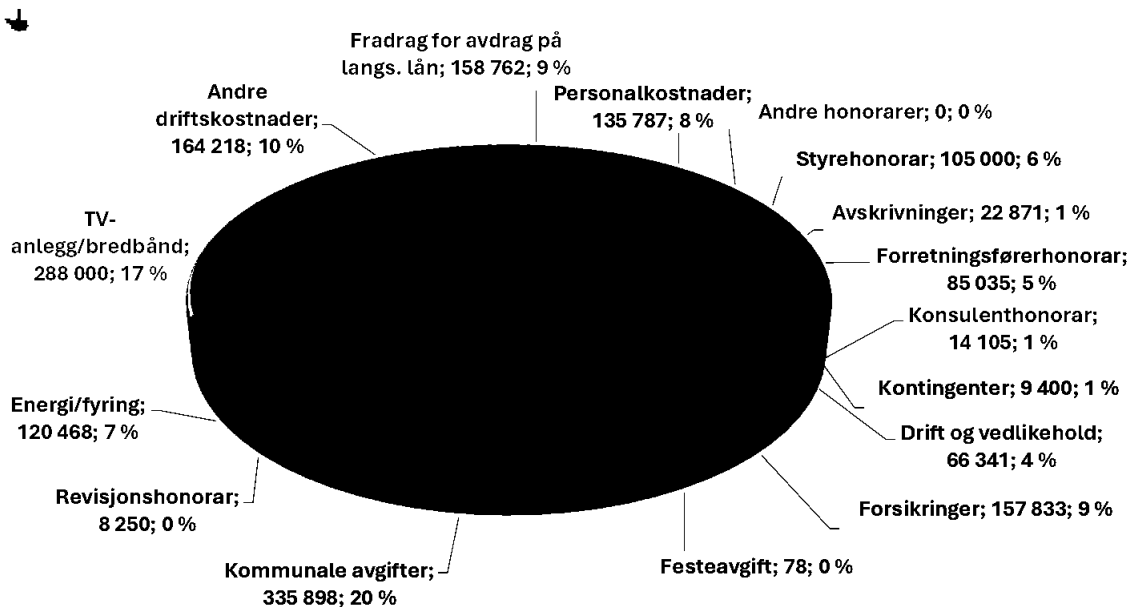
Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

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

Diagrammet under er ment å fungere som en visuell presentasjon av kostnadene i Søsterhaugen Borettslag i løpet av 2024. Merk samtidig at avdrag på lån er inkludert, selv om dette ikke er en direkte kostnad.





KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det ikke beregnet noe til større vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 4 % for renovasjon og 18 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 20 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Søsterhaugen Borettslag.

Lån

Søsterhaugen Borettslag har lån i OBOS-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er justert i henhold til kontrakten.

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på en endring i innkrevningen av husleie. Kapitalutgifter er fjernet, og felleskostnadene er økt med tilsvarende beløp. Samtidig er innkreving av trappevask og internett justert opp for å tilsvare kostnaden fra leverandør.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Søsterhaugen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Søsterhaugen 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
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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, 4. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



SØSTERHAUGEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 339 315, KUNDENR. 130

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.		1 431 792	1 188 070
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		343 400	-533 366
Tilbakeføring av avskrivning	14	22 871	18 014
Tillegg salgssum anl. midler		0	2
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-123 465
Tillegg for nye langsiktige lån		0	5 812 659
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-158 762	-4 928 590
Innsk. øremerk. bankkto		-2 739	-1 532
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		204 770	243 722
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 636 561	1 431 791
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 726 580	1 541 492
Kortsiktig gjeld		-90 019	-109 701
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 636 561	1 431 791



SØSTERHAUGEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 339 315, KUNDENR. 130

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 173 680	2 091 120	2 174 000	2 258 000
Andre inntekter	3	600	1 200	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		2 174 280	2 092 320	2 174 000	2 258 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-135 787	-123 782	-139 500	-140 000
Styrehonorar	5	-105 000	-100 000	-105 000	-105 000
Avskrivninger	14	-22 871	-18 014	-5 000	-5 000
Revisjonshonorar	6	-8 250	-8 250	-10 000	-10 000
Andre honorarer		0	-20 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-85 035	-80 755	-86 000	-90 000
Konsulenthonorar	7	-14 105	-123 833	-20 000	-20 000
Kontingenter		-9 400	-9 400	0	0
Drift og vedlikehold	8	-66 341	-874 753	-308 500	-321 000
Forsikringer		-157 833	-131 167	-145 000	-174 000
Festeavgift		-78	-78	-78	0
Kommunale avgifter	9	-335 898	-284 154	-338 500	-382 480
Energi/fyring		-120 468	-126 999	-200 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-288 000	-288 000	-297 000	-309 000
Andre driftskostnader	10	-164 218	-178 625	-203 000	-176 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 513 284	-2 367 810	-1 857 578	-1 883 380
DRIFTSRESULTAT		660 996	-275 490	316 422	374 620
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	28 473	21 353	0	0
Finanskostnader	12	-346 069	-279 229	-358 000	-337 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-317 596	-257 876	-358 000	-337 000
ÅRSRESULTAT		343 400	-533 366	-41 578	37 620
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		343 400	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-533 366		



SØSTERHAUGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 339 315, KUNDENR. 130

	BALANSE		
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	4 539 140	4 539 140
Andre varige driftsmidler	14	112 642	135 513
Aksjer og andeler	15	9 600	9 600
Miljøbankkonto, øremerket		85 083	72 328
SUM ANLEGGSMIDLER		4 746 465	4 756 581
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		174 420	168 247
Driftskonto OBOS-banken		931 812	774 838
Skattetrekkskonto OBOS-banken		18 870	17 910
Sparekonto OBOS-banken		601 479	580 498
SUM OMLØPSMIDLER		1 726 580	1 541 492
SUM EIENDELER		6 473 045	6 298 073
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 47 * 100		4 700	4 700
Opptjent egenkapital		468 245	124 844
SUM EGENKAPITAL		472 945	129 544
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	5 588 322	5 747 084
Borettsinnskudd	17	241 200	241 200
Avsetning bomiljøtiltak	18	80 560	70 544
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 910 082	6 058 828

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		48 653	29 469
Skyldige offentlige avgifter	19	27 722	26 392
Påløpte renter		1 862	30 045
Påløpte avdrag		0	13 389
Annen kortsiktig gjeld	20	11 781	10 406
SUM KORTSIKTIG GJELD		90 019	109 701

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

		6 473 045	6 298 073
--	--	------------------	------------------

Pantstillelse	21	12 286 200	12 286 200
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.02.2025

Styret i Søsterhaugen Borettslag

Andreas Haug Aalby /s/ Jon Kjetil Fossli /s/

Susanne M. Ormerod

/s/

Johnny Schmidt /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 KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 733 664
Kapitalkostnader	158 400
Internett 20/5 Mbps	199 092
Trappevask	80 724
Garasje	1 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 173 680

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	600
SUM ANDRE INNETEKTER	600

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-94 250
Påløpte feriepenger	-11 781
Arbeidsgiveravgift	-29 755

SUM PERSONALKOSTNADER **-135 787**

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 105 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 8 946, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 725
Follo Prosjekt a.s., rådgivning ifm naboen	-3 380

SUM KONSULENTHONORAR **-14 105**

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-10 464
Drift/vedlikehold VVS	-27 941
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 304
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 500
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-15 188
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 500
Kostnader dugnader	-2 445

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-66 341**

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-240 199
Feieavgift	-8 704
Renovasjonsavgift	-86 995

SUM KOMMUNALE AVGIFTER **-335 898**

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

Lokalleie	-500
Container	-8 720
Renhold ved firmaer	-90 264
Snørydding	-50 167
Andre fremmede tjenester	-722
Trykksaker	-1 913
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 946
Andre kontorkostnader	-200
Porto	-125
Bank- og kortgebyr	-2 433
Velferdskostnader	-229
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-164 218

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 753
Renter av sparekonto i OBOS-banken	23 720
SUM FINANSINTEKTER	28 473

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-346 041
Renter på leverandørgjeld	-28
SUM FINANSKOSTNADER	-346 069

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1955	1 368 000
Oppskrevet 1972	417 940
Tilgang 1994	2 753 200
SUM BYGNINGER	4 539 140

Gnr.42/bnr.73

Tomten er festet av Statsbygg i 99 år fra 1954.

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper	
Tilgang 2023	47 999
Avskrevet tidligere	-2 286
Avskrevet i år	-6 857
	38 856



Kortautomat			
Tilgang 2009	34 993		
Avskrevet tidligere	-34 992		
			1
Tørketrommel			
Tilgang 2008	28 226		
Avskrevet tidligere	-28 225		
			1
Vaskemaskin			
Tilgang 2023	75 466		
Avskrevet tidligere	-10 638		
Avskrevet i år	-10 924		
			53 904
Treningsutstyr			
Tilgang 2022	25 450		
Avskrevet tidligere	-10 180		
Avskrevet i år	-5 090		
			10 180
Garasjeanlegg			
Tilgang 1963	9 700		
			9 700
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			112 642
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-22 871

NOTE: 15

AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier aksjer i AS Gaustad Kabelselskap. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, det vil si at de er bokført til opprinnelig kjøpspris. Selskapet eier i dag 96/584 aksjer. Den samlede aksjekapital i AS Gaustad Kabelselskap er på kr 117 000. Opptjent egenkapital i AS Gaustad Kabelselskap for 2023 var kr 256 000. Total egenkapital i AS Gaustad Kabelselskap for 2023 var kr 373 000. Resultatet i AS Gaustad Kabelselskap for 2023 var kr 23 000.

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2023	-5 812 659		
Nedbetalt tidligere	65 575		
Nedbetalt i år	158 762		
			-5 588 322
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN			-5 588 322

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1955 -241 200

SUM BORETTSINNSKUDD -241 200

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -80 560

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -80 560

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -18 870

Skyldig arbeidsgiveravgift -8 852

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -27 722

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger -11 781

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -11 781

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 241 200

Pantelån 5 588 322

TOTALT 5 829 522

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

Bygninger 4 539 140

TOTALT 4 539 140



Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565467. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



Større vedlikehold og rehabilitering

2022 - 2024	Balkongrehabilitering	
2009 - 2010	Våtromsrehabilitering	Rørutskiftning og våtromsrehabilitering
2001 - 2001	Nye entredører	
2000 - 2000	Nye vinduer i oppganger	
1995 - 1996	Stigeledninger skiftet	
1993 - 1993	Nye balkonger, oppussing fasade	



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 26.03.25

Selskapsnummer: 130 Selskapsnavn: SØSTERHAUGEN 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.