



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 01.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 259 518	4 934 740
Sum inntekter		5 259 518	4 934 740
Kostnader			
Lønnskostnad		175 250	192 300
Annen driftskostnad		2 398 486	2 676 865
Sum kostnader		2 573 736	2 869 165
Driftsresultat		2 685 782	2 065 575
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		28 763	54 166
Sum finansinntekter		28 763	54 166
Annen finanskostnad		1 136 987	1 429 448
Sum finanskostnader		1 136 987	1 429 448
Netto finans		-1 108 224	-1 375 282
Ordinært resultat før skattekostnad		1 577 558	690 293
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 577 558	690 293
Årsresultat		1 577 558	690 293
Totalresultat		1 577 558	690 293
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 577 558	690 293
Sum overføringer og disponeringer		1 577 558	690 293



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		8 492 890	8 492 890
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			9 144
Andre fordringer			85 280
Sum fordringer		0	94 424
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 850 580	6 363 512
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 850 580	6 363 512
Sum omløpsmidler		6 850 580	6 457 935
SUM EIENDELER		15 343 470	14 950 825

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		7 500	7 500
Sum innskutt egenkapital		7 500	7 500
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		44 849 372	46 426 930
Sum opptjent egenkapital		-44 849 372	-46 426 930
Sum egenkapital		-44 841 872	-46 419 430
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		58 218 052	59 290 664
Øvrig langsiktig gjeld		1 867 500	1 867 500
Sum annen langsiktig gjeld		60 085 552	61 158 164
Sum langsiktig gjeld		60 085 552	61 158 164
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 026	8 609
Leverandørgjeld		94 764	203 483
Sum kortsiktig gjeld		99 790	212 092
Sum gjeld		60 185 342	61 370 256
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 343 470	14 950 825



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 421157

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 30.06.2021



Organisasjonsnr: 950 427 760
SØRHELLINGA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 259 518	4 934 740
Sum inntekter		5 259 518	4 934 740
Kostnader			
Lønnskostnad		175 250	192 300
Annen driftskostnad		2 398 486	2 676 865
Sum kostnader		2 573 736	2 869 165
Driftsresultat		2 685 782	2 065 575
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		28 763	54 166
Sum finansinntekter		28 763	54 166
Annen finanskostnad		1 136 987	1 429 448
Sum finanskostnader		1 136 987	1 429 448
Netto finans		-1 108 224	-1 375 282
Ordinært resultat før skattekostnad		1 577 558	690 293
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 577 558	690 293
Årsresultat		1 577 558	690 293
Totalresultat		1 577 558	690 293
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 577 558	690 293
Sum overføringer og disponeringer		1 577 558	690 293



Organisasjonsnr: 950 427 760
SØRHELLINGA BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		8 492 890	8 492 890
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		8 492 890	8 492 890
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			9 144
Andre fordringer			85 280
Sum fordringer		0	94 424
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 850 580	6 363 512
Sum omløpsmidler		6 850 580	6 457 935
SUM EIENDELER		15 343 470	14 950 825
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	44 849 372	46 426 930
Sum opptjent egenkapital	-44 849 372	-46 426 930
Sum egenkapital	-44 841 872	-46 419 430
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	58 218 052	59 290 664
Øvrig langsiktig gjeld	1 867 500	1 867 500
Sum annen langsiktig gjeld	60 085 552	61 158 164
Sum langsiktig gjeld	60 085 552	61 158 164
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 026	8 609
Leverandørgjeld	94 764	203 483
Sum kortsiktig gjeld	99 790	212 092
Sum gjeld	60 185 342	61 370 256
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	15 343 470	14 950 825



Organisasjonsnr: 950 427 760
SØRHELLINGA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER 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. 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
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Til andelseierne i Sørhellinga Borettslag

I henhold til borettslagsloven skal generalforsamling avholdes innen utgangen av juni. Regnskapet må i tillegg godkjennes og sendes Regnskapsregisteret innen utgangen av juli. Generalforsamlingen kan derfor ikke utsettes til offentlige restriksjoner for fysiske samlinger opphører.

Grunnet gjeldende smittevernregler i forbindelse med pågående covid-19-pandemi, vil derfor årets generalforsamling gjennomføres som digitalt årsmøte via Vibbo.

- Alle andelseiere må ha registrert mobiltelefonnummeret sitt for å delta på det digitale årsmøtet.
- Den som ikke er registrert, kan registrere sitt telefonnummer på www.vibbo.no/sorhellinga
- Den som ikke kan delta på det digitale årsmøtet, kan avgi sin stemme ved å fylle ut stemmeseddel som du finner på neste side og følge instruksjoner for manuell deltagelse nederst på denne siden.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført ordinære generalforsamling våren 2021.

Årsmøtet starter:

- Digitalt årsmøte åpnes på Vibbo **mandag 3. mai 2021 kl. 12:00**.
- Årsmøtet lukker **fredag 7. mai 2021 kl. 12:00**. (Dette er siste frist for å avgi stemme).

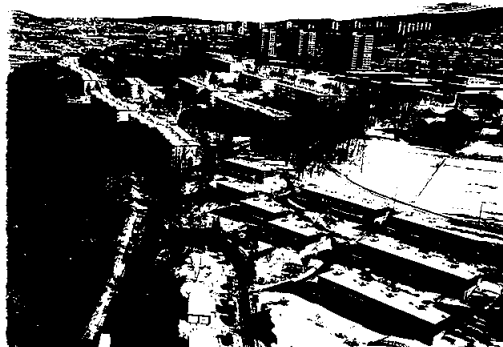
Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på <https://vibbo.no/sorhellinga> for å delta. Dersom ditt mobiltelefonnummer er registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet når møtet åpner.
- Trykk på lenken og delta i møtet. Der finner du årsrapporten for 2020 vedlagt.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål/kommentarer og avgi din stemme.
- Google Chrome anbefales som nettleser for brukere av Vibbo.

Manuell (analog) deltagelse

- Kan du *ikke* delta på det digitale årsmøtet, ber vi deg benytte vedlagte stemmeseddel. Din stemme vil bli behandlet og registrert i det digitale årsmøtet.
- Fyll den ut, klipp ut og legg den i styrets postkasse innen fristen.
- Manuell stemmeseddel finner du på neste side.





MANUELL STEMMESEDDEL

Dette skjema er kun for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Selskapsnavn: Sørhellinga Borettslag **Navn:** _____

Adresse: Simon Darres vei nr. _____ **Leilighetsnummer:** _____

Signatur: _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har avgitt stemme via Vibbo.

Saker til behandling (se sakliste på side 3):

Du stemmer ved å krysse av i boksen under for ønsket svar.

Eksempel:

For	<input checked="" type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	-------------------------------------	-----	--------------------------

Konstituering	For	Mot
1) Godkjenning av møteinnkallingen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2) Valg av protokollvitne: Jon Arne Skaarud og Bjørn Myklebust	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Årsrapport og årsregnskap	For	Mot
3) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4) Disponering av årets resultat (se side 5)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Fastsettelse av honorar	For	Mot
5) Styrehonorar kr 150 000 (se budsjett side 10)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Innkommeforslag (se side 19)	For	Mot
6) Forslag A) om nye garasjer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7) Forslag B) om baldakin over inngangsdører	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Valg av tillitsvalgte (se side 20)	Navn på kandidat	For
8) Styreleder for 1 år	Hans Petter Wold	<input type="checkbox"/>
Styremedlem for 2 år	Kathrine Møller	<input type="checkbox"/>
Styremedlem for 2 år	Nader Mirzazad Barijogh	<input type="checkbox"/>
Varamedlem 1 for 1 år	Anette Skaga	<input type="checkbox"/>
Varamedlem 2 for 1 år	Jon Arne Skaarud	<input type="checkbox"/>
Varamedlem 3 for 1 år	Kari Lise Hove	<input type="checkbox"/>
Varamedlem 4 for 1 år	Sigurd Olav Rokne	<input type="checkbox"/>
9) Delegert til OBOS generalforsamling	Hans Petter Wold	<input type="checkbox"/>
Varadelegert til OBOS generalforsamling	Kathrine Møller	<input type="checkbox"/>
10) Valgkomité for 1 år	Ann-Mari Volden	<input type="checkbox"/>
Valgkomité for 1 år	Robin Anne Myrvold	<input type="checkbox"/>
11) Velferdsutvalg for 1 år	Denis Pokotylyuk	<input type="checkbox"/>
Velferdsutvalg for 1 år	Pål Andresen	<input type="checkbox"/>
Velferdsutvalg for 1 år	Carl Alfred Dahl	<input type="checkbox"/>

Skjemaet leveres i styrets postkasse innen fristen 7. mai kl. 12:00.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Sørhellinga Borettslag
avholdes som digitalt årsmøte i perioden 3. mai til 7. mai 2021.**

Til behandling foreligger:

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
4. Disponering av årets resultat (se side 5)
5. Fastsettelse av styrehonorar (se budsjett side 10)
6. Forslag om nye garasjer
7. Forslag om baldakin over inngangsdører
8. Valg av styreleder for 1 år
Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
9. Valg av delegert med varadelegert til OBOS generalforsamling
10. Valg av valgkomité for 1 år
11. Valg av velferdsutvalg for 1 år

Oslo, 2.3.2021
Styret i Sørhellinga Borettslag

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

Thomas Fredrik Malt /s/ Nader Mirzazad Borijough /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

GENERELLE OPPLYSNINGER

Sørhellinga Borettslag består av 75 andelsleiligheter i form av rekkehus og er tegnet av Rinnan og Tveten arkitektkontor. Byggearbeidene ble påbegynt i 1963 og første innflytting skjedde i 1965. Tomten er på 34 115 m² og var først festetomt, men ble kjøpt i 1986. Eiendommen har gårds- og bruksnummer 140/32.

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

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Det drives ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Arbeidsmiljølovens bestemmelser følges og det tilstrebes et godt arbeidsmiljø. Det er ingen fast ansatte og ikke registrert alvorlige skader/ulykker i 2020. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

TILLITSVALGTE

Siden ekstraordinær generalforsamling i september 2020, har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hans Petter Wold	Simon Darres vei 73
Nestleder	Espen Refsum Gystad	Simon Darres vei 63
Styremedlem	Kathrine Møller	Simon Darres vei 66
Styremedlem	Thomas Fredrik Malt	Simon Darres vei 60
Styremedlem	Nader Mirzazad Barijough	Simon Darres vei 69
Varamedlem	Kari Lise Hove	Simon Darres vei 13
Varamedlem	Sigurd Olav Rokne	Simon Darres vei 27
Varamedlem	Jon Arne Skaarud	Simon Darres vei 54
Varamedlem	Anette Skaga	Simon Darres vei 48

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

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

Valgkomiteen

Ram Kumar Ravikumar Santhi	Simon Darres vei 2
Marianne Søbak	Simon Darres vei 11
Ann-Mari Volden	Simon Darres vei 53

Velferdsutvalg

Pål Andresen	Simon Darres vei 26
Robin Myrvold	Simon Darres vei 3
Carl Alfred Dahl	Simon Darres vei 46

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad. Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 5 259 518 mot budsjettert kr 5 160 000.

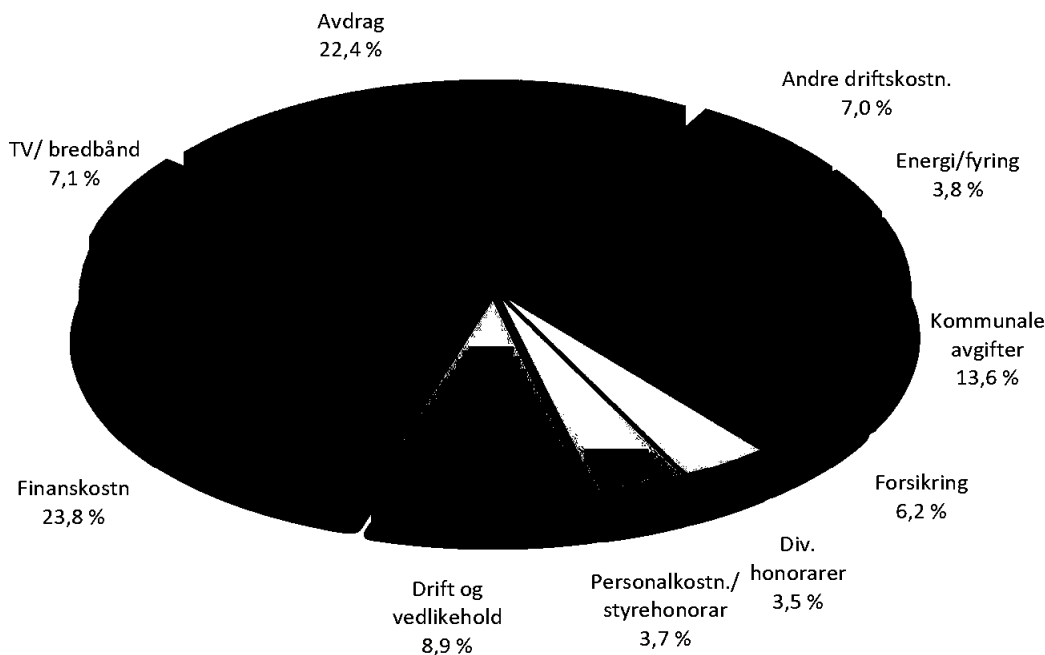
Avviket skyldes refusjon rettshjelpforsikring fra Tryg og innbetalinger fra beboere for innsetting av åpningsbart vindu i murvegg. Dette var ikke budsjettert.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 573 736 mot budsjettert kr 2 964 000.

Avviket skyldes mindre kondensproblem i utvendig tak enn forventet.

Kostnadsdiagrammet under viser borettslagets kostnader fordelt prosentvis og gir en indikasjon på hva felleskostnadene brukes til. Av diagrammet ser man f.eks. at renter og avdrag på lån utgjør 46 % av totale kostnader i 2020.



Resultat

Årets resultat på kr 1 577 558 fremkommer i resultatregnskapet som et overskudd og foreslås ført mot egenkapital slik at udekket tap (negativ egenkapital) i balansen reduseres. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) med kr 1 072 612 er ikke tatt hensyn til i resultatregnskapet, men føres kun i balansen/under disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 6 750 790 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjett for 2021 vist som egen kolonne lengst til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet ca. kr 300 000 til ordinært vedlikehold og ca. kr 3 200 000 til større vedlikehold som omfatter maling + ytterdører og boddører (fra S-Bbygg sin del av fasaderehabiliteringen).

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløpsgebyr, mens renovasjonsgebyret beholdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, og inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som budsjettet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 øker med 7,5 % til kr 320 000. Premieendringen er en følge av generell indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i vårt borettslag.

Lån

Borettslaget har i forbindelse med rehabiliteringsprosjektet tatt opp lån i OBOS-banken stort kr 60 millioner. Lånet er gitt som et annuitetslån med nedbetalingstid over 40 år til flytende rente 1,58 % pr. 31.12.2020. Se for øvrig note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,0 % p.a
Sparekonto	0,2 % p.a

Forretningsførerhonorar

Med bakgrunn i den generelle lønns- og prisvekst, øker forretningsførerhonoraret til OBOS med 2,5 % til kr 130 815.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

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 2021.

Driften i 2021 forutsetter ikke nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Sørhellinga Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sørhellinga Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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

*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 regnskapssjeferselskap

Uavhengig revisors beretning – Sørhellinga Borettslag



Årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 4. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-sikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	6 245 844	6 264 886	6 245 844	6 750 790
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 577 558	690 293	710 000	-1 443 000
Fradrag for avdrag langs. lån 15	-1 072 612	-709 336	-927 000	-1 178 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	504 946	-19 043	-217 000	-2 621 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	6 750 790	6 245 843	6 028 843	4 129 790
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	6 850 580	6 457 935		
Kortsiktig gjeld	-99 790	-212 092		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	6 750 790	6 245 843		



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 163 992	4 934 740	5 160 000	5 175 000
Andre inntekter	3	95 526	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 259 518	4 934 740	5 160 000	5 175 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-25 250	-42 300	-45 000	-25 000
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-5 950	-5 125	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-127 625	-124 390	-128 000	-130 000
Konsulenthonorar	7	-21 043	-66 671	-25 000	-25 000
Kontingenter		-15 000	-15 000	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-424 902	-788 948	-750 000	-3 500 000
Forsikringer		-297 216	-245 829	-295 000	-320 000
Kommunale avgifter	9	-650 596	-601 251	-650 000	-655 000
Energi/fyring		-182 178	-128 504	-200 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-341 119	-337 587	-350 000	-330 000
Andre driftskostnader	10	-332 857	-363 560	-350 000	-350 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 573 736	-2 869 165	-2 964 000	-5 721 000
DRIFTSRESULTAT		2 685 782	2 065 575	2 196 000	-546 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	28 763	54 166	15 000	15 000
Finanskostnader	12	-1 136 987	-1 429 448	-1 501 000	-912 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 108 224	-1 375 282	-1 486 000	-897 000
ÅRSRESULTAT		1 577 558	690 293	710 000	-1 443 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 577 558	690 293		

**BALANSE**

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER:			
Bygninger	13	6 731 500	6 731 500
Tomt		1 761 390	1 761 390
SUM ANLEGGSMIDLER		8 492 890	8 492 890
OMLØPSMIDLER:			
Kortsiktige fordringer		0	94 424
Driftskonto OBOS-banken		643 436	480 459
Sparekonto OBOS-banken		6 207 144	5 883 052
SUM OMLØPSMIDLER		6 850 580	6 457 935
SUM EIENDELER		15 343 470	14 950 825
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL:			
Innskutt egenkapital 75 * 100		7 500	7 500
Udekket tap	14	-44 849 372	-46 426 931
SUM EGENKAPITAL		-44 841 872	-46 419 431
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD:			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	58 218 052	59 290 664
Borettsinnskudd	16	1 717 500	1 717 500
Annen langsiktig gjeld	17	150 000	150 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		60 085 552	61 158 164
KORTSIKTIG GJELD:			
Leverandørgjeld		94 764	203 483
Påløpte renter		5 026	8 609
SUM KORTSIKTIG GJELD		99 790	212 092
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 343 470	14 950 825
Pantstillelse	18	61 867 500	61 867 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 2.3.2021
Styret i Sørhellinga Borettslag

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

Thomas Fredrik Malt /s/ Nader Mirzazad Barijough /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 040 000
Leietillegg påbygg	123 576
Eiendomsskatt	416
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	5 163 992

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Tryg Forsikring rettshjelp	95 526
SUM ANDRE INNTEKTER	95 526

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-35 250
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	10 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-25 250

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 150 000.

I tillegg er til sammen kr 100 000 utbetalt til to styremedlemmer iht. vedtak på fjorårets generalforsamling om honorar til byggekomiteen for rehabilitering av fasader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 950.

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

Juridisk bistand	-10 063
Tilleggstjenester, OBOS	-10 981
SUM KONSULENTHONORAR	-21 043

NOTE: 8**REHABILITERING OG DRIFT/VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse (Unionconsult A/S)	2 155 112
Div andre arbeider	10 474
Byggestyret	400 000
Administrasjonskostnader	16 230
Bygningsgebyr (Plan- og bygningsetaten)	7 920
Byggestrøm	3 974
Takarbeid	62 543
Låssystem	102 844
Advokathonorarer (Advokatfirmaet SGB Storløkken AS)	128 109
Utemiljø (Tronslien AS)	77 475
Hovedentreprenør I (S-Bygg A/S)	25 445 879
Flytte TV-kabler (Nornett Service)	1 020 874
Hovedentreprenør II (DVS Entreprenør AS)	29 716 048
Elektroinstallatør	34 438
Rep. TV-kabel (Get)	8 367
Viderefakturering tilleggsarbeid	-81 350
Totalt påløpt prosjekt	59 108 937
Kostnadsføring prosjekt 2016	-777 125
Kostnadsføring prosjekt 2017	-22 293 726
Kostnadsføring prosjekt 2018	-35 666 893
Kostnadsføring prosjekt 2019	-180 880
Kostnadsføring prosjekt 2020	-190 314
SUM REHABILITERING 2020	-190 314
Drift/vedlikehold bygninger	-91 039
Drift/vedlikehold VVS	-16 373
Drift/vedlikehold elektro	-10 965
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-52 184
Drift/vedlikehold brannsikring	-63 627
Kostnader styrerom	-400
SUM REHABILITERING OG DRIFT/VEDLIKEHOLD	-424 902

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-421
Vann- og avløpsavgift	-445 744
Feieavgift	-16 372
Renovasjonsavgift	-188 059
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-650 596

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

Lokalleie	-1 500
Container	-85 408
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-49 071
Driftsmateriell	-1 090
Vaktmestertjenester	-182 716
Kontor- og datarekvisita	-1 614
Trykksaker	-3 105
Andre kostnader tillitsvalgte	-269
Andre kontorkostnader	-802
Telefon, annet	-2 985
Porto	-1 170
Drivstoff maskiner	-180
Kontingenter	-500
Bank- og kortgebyr	-2 447
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-332 857

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	197
Renter av sparekonto i OBOS-banken	28 566
SUM FINANSINNTEKTER	28 763

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 136 987
SUM FINANSKOSTNADER	-1 136 987

NOTE: 13**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: 14**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: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.2020 var 1,58 %. Løpetiden er 39 år.

Opprinnelig 2018	-60 000 000
Nedbetalt tidligere	709 336
Nedbetalt i år	1 072 612
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-58 218 052

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

Opprinnelig 1966 -1 717 500

SUM BORETTSINNSKUDD -1 717 500**NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Garasjeinnskudd -150 000

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -150 000**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 1 717 500

Pantelån 58 218 052

TOTALT 59 935 552

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger 6 731 500

Tomt 1 761 390

TOTALT 8 492 890

ORIENTERING OM BORETTSLAGETS DRIFT

Styret - kontaktinformasjon

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

Vibbo

Du finner informasjon om borettslaget 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.

Styrets arbeid

I 2020 ble det avholdt 14 styremøter. På grunn av pandemien ble den ordinære generalforsamlingen utsatt, og ekstraordinær generalforsamling ble gjennomført mandag 7. september, 2020, på Godlia Velhus.

Det forrige styret satt fram til denne dato. Nytt styre ble valgt og konstituert etter dette.

I alt ble det gjennomført 9 styremøter før generalforsamlingen 7. september, og 5 styremøter etter. Gjennom 2020 har styret behandlet 73 protokollførte saker.

Gjennom året har styret blant annet:

- fulgt opp reklamasjoner og etterarbeid på rehabiliteringsarbeidet.
- Utredning og innhenting av tilbud for oppføring av nytt garasjeanlegg.
- Utredning av lade plass for elbil.
- Innhentet tilbud for maling av boliger og skillegjerdinger for å ferdigstille fasadebehandlingen etter rehabilitering.
- Fremforhandlet ny og forbedret avtale med Telia, tidligere Get.

I tillegg til dette har vi jobbet med løpende driftssaker:

- Utredning og utbedring av fukt og muggsopp i gulv og bærende konstruksjoner.
- Søknader om tilbygg.
- Oppfølging av andre byggesaker som oppføring av pergola og terrasse.
- Diverse henvendelser ang. skadedyr.
- Løpende kontakt med samarbeidspartnere.
- Oppfølging, møter og befaringer sammen med leverandører av tjenester.

Samarbeidet med alle har i perioden vært tilfredsstillende.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Tryg Forsikring med polisenummer 6659380. 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 på telefon 22 86 83 98 eller e-post forsikring@obos.no

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

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

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Brannsikkerhet

Borettslaget har en løpende avtale med Norsk Brannvern AS om årlig kontroller. Alle boenheter skal ha godkjente brannslukkingsapparat og seriekoblet brannvarsler. Seriekoblet brannvarsler og brannslukkingsapparatet SKAL følge leiligheten ved salg.

Norsk Brannvern AS har gjennomført sin årlige kontroll.

Bomiljø/trafikk

For å ivareta sikkerheten til store og små, er det montert 3 stk. fartsdempere i SD 10-22 og 4 stk. fartsdempere i SD 60-45.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Avtaler

Borettslaget har en løpende avtale med:

- Bygårdsservice AS for snømåking av gangveier og parkeringsplasser og plenklipping.
- Franzefoss for leie av hageavfallscontainer.
- Telia/GET 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 brannslukkingsapparater.

Kabel-TV

Telia Norge AS (tidligere GET) er vår leverandør av bredbånd og TV tjenester. Evt. spørsmål kan rettes til Telia på telefon 924 05 050 eller se www.telia.no

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Sørhellinga Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg (garasjer, varmekabler, lysmaster, etc).

Avtale om 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 22 86 55 00.

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 Eiendomsforvaltning AS.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

- 2000 Skiftet varmekabler. Asfaltert øvre del av gangvei fra nr. 4 til nr. 7.
- 2004 Utbedring luftkanaler i krypkjeller.
- 2005 Ny varmekabel i gangvei fra nr. 1 til nr. 25.
- 2006 Byttet dårlig panel på garasjer. Lagt nytt gulvbelegg i øverste etasje i dobbeltgarasjen. Avstivet og sikret nedre etasje i dobbeltgarasjen. Bygget styrerom og –garasje som tilbygg til dobbeltgarasje.
- 2007 Alle piperør i skorsteinene er skiftet og det er satt inn varmhindrende sten i feielukene. Oppsett av gjerde i tomtegrensa langs Lønnealléen.
- 2008 Skiftet sikringsskap til fellesanleggene. Skiftet til 3-fas strøm og automatsikringer i boligene. Stoppekraner, utvendig og innvendig er kontrollert og skiftet.
- 2010 Nedre dobbeltgarasje rehabilitert.
- 2011 Drenering i nr. 11. Rørledningsbrudd v/nr. 4 og nr. 45.
- 2012 Drenering nr. 29 - 34. Høytrykksspyling av avløpsnett.
- 2013 Drenering nr. 10 - 13 og nr. 70.
- 2017 Rørfornyng fra nr. 45 - 49. Reparasjon av skade stikkledning nr. 29 - 34.
- 2016-20 Rehabilitering av fasader.
- 2019 Utskifting av kjellervinduer. Beising av garasjer.
- 2020 Belysning gangveier.



INNKOMNE FORSLAG

A) Forslag om nye garasjer (utsatt fra generalforsamlingen i 2020)

Forslag fra Nader Mirzazad i nr. 69 om nye garasjer ble utsatt på generalforsamling i 2020.

Dette etter forslag fra Asmund Lang.

Det nye styret skulle utrede et nytt forslag som skal legges frem for neste generalforsamling.

Styret har innhentet tilbud fra Igland garasjen og Karlshus garasjer:

Karlshus garasjer

Mottatt tilbud på: kr. 18.655.635, - inkl. mva. pluss uforutsette ting

Igland garasjen

Mottatt tilbud på: Kr. 17.701.900, - inkl. mva. pluss mange opsjoner

Styret har beregnet et lån på kr. 20.000.000, - til 2 % rente over 36 år, samt tatt i betraktning av dagens grunnhusleie på kr. 5.600, -. Skulle borettslaget gå for dette ville husleien øke med: Kr. 901,- pr enhet.

Styrets innstilling:

Det må forutsettes at hvis tilbudet aksepteres, vil borettslaget måtte finansiere investeringen med opptak av lån. Dette vil medføre en relativt stor økning av felleskostnadene.

Ut fra den økonomiske situasjonen med allerede økte husleier etter rehabilitering av borettslaget, vil styret ikke anbefale dette forslaget.

B) Forslag om baldakin over inngangsdører

Forslag fra Hans Petter Wold i nr. 73 om baldakin over inngangsdører

Dette gjelder bare enheter uten tilbygg. For å beskytte ytterdører som står utsatt for regn og snø, foreslås det at generalforsamlingen tar stilling til dette.

Det må da bli enighet om en felles type for alle som vil kjøpe baldakin.

Styrets innstilling:

Styret finner tre alternativer som passer inn i borettslaget og sender ut til alle enheter uten tilbygg for avstemming.



VALGKOMITEENS INNSTILLING

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Hans Petter Wold Simon Darres vei 73

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Kathrine Møller Simon Darres vei 66

Nader Mirzazad Barijough Simon Darres vei 73

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Espen Refsum Gystad Simon Darres vei 63

Thomas Fredrik Malt Simon Darres vei 60

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Anette Skaga Simon Darres vei 48

2. Jon Arne Skaarud Simon Darres vei 54

3. Kari Lise Hove Simon Darres vei 13

4. Sigurd Olav Rokne Simon Darres vei 27

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Hans Petter Wold Simon Darres vei 73

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Kathrine Møller Simon Darres vei 66

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Ann-Mari Volden Simon Darres vei 53

Robin Anne Myrvold Simon Darres vei 3

F. Som velferdsutvalg for 1 år foreslås:

Denis Pokotylyuk Simon Darres vei 25

Pål Andresen Simon Darres vei 26

Carl Alfred Dahl Simon Darres vei 34

Oslo, 28.02.2021

I valgkomiteen for Sørhellinga Borettslag

Ram Kumar /s/ Ann-Mari Volden /s/ Marianne Søbak /s/