



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5111

HELSFYR BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i HELSFYR BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 4. mai kl. 18:00 og lukker 7. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5111>

Det holdes også et frivillig møte 4. mai kl. 18:00 , Karl Staaffs vei 6, andre etasje.

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.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i HELSFYR 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

Lasse Stava er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Lars Selfors og James Arnfinsen er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf
2. 5111 Helsefyr Borettslag - revisjonsberetning 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås værende til kr 300 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse beholdes på kr 300 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Ettersom et sittende styremedlem stiller til valg som styreleder, er det lagt inn en ekstra styremedlemsposisjon i avstemningen nedenfor. Dersom vedkommende blir valgt som styreleder, fylles denne ekstra plassen av de øvrige kandidatene. Blir vedkommende derimot ikke valgt som styreleder, bortfaller den ekstra posisjonen, og kandidaten med færrest stemmer vil ikke tre inn som styremedlem.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- James Alexander Arnfinnsen

Jeg stiller til valg som styreleder. Har vært nestleder i styret året som gikk og har fått god innsikt i pågående prosjekter og prosesser. Jeg ønsker å bidra til kontinuitet i borettslagets utviklingsprosjekter, samt sikre trygg drift av borettslagets eiendommer. Jeg er 42 år, har samboer, jobber som lærer og har erfaring fra styrearbeid tidligere. Ser frem til et godt samarbeid med de andre som blir med videre i styret, samt de nye som velges inn.

- Johnny Eugen Bredeesen

Som en dedikert beboer i Helsefyr borettslag i snart 30 år, har jeg et sterkt engasjement for vårt felles hjem. Jeg ser for meg å fortsette å bo her i mange år fremover, og er motivert for å bidra til at borettslaget utvikler seg videre og forblir et trygt og godt sted å bo.

Jeg har tidligere hatt æren av å være styreleder i borettslaget fra 2014 til og med 2021. I denne perioden ledet jeg blant annet arbeidet med oppussing av samtlige oppganger, samt

planlegging og gjennomføring av bergvarme som løsning for varmtvannsoppvarming. Dette var store og viktige prosjekter som krevde tett oppfølging, god økonomistyring og samarbeid med både fagfolk og beboere.

Gjennom mange år har jeg også opparbeidet meg solid erfaring med vedlikehold av eldre bygningsmasse, og jeg har etablert gode og tillitsfulle relasjoner med leverandører og fagmiljøer. Jeg legger stor vekt på effektiv drift, kvalitet i utførelse og å sikre best mulig priser og løsninger for fellesskapet.

Vedlikehold av fellesarealer, langsiktig planlegging og ansvarlig økonomisk styring er områder jeg tar på alvor. Samtidig mener jeg at god kommunikasjon og åpen dialog med andelseierne er avgjørende for et velfungerende borettslag.

Jeg er opptatt av tilgjengelighet, oppfølging og samarbeid, og ønsker å bidra til et inkluderende miljø der innspill blir lyttet til og utfordringer løses i fellesskap.

Jeg vil gjøre mitt ytterste for å ivareta borettslagets beste interesser, og jobbe for at vi også i årene som kommer skal ha et velfungerende, økonomisk solid og trivelig bomiljø.

Takk for tilliten, og jeg ser frem til å fortsette å jobbe for Helfyr borettslag.

Med vennlig hilsen,

Johnny Bredesen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Arin Ahmad**

Jeg ønsker å stille som styremedlem i borettslaget fordi jeg gjerne vil bidra til et godt og velfungerende bomiljø for alle som bor her. Borettslaget er et fellesskap hvor beslutningene vi tar sammen påvirker både trivsel, økonomi og vedlikehold på lang sikt, og jeg ønsker å være med og bidra til gode og gjennomtenkte løsninger.

Som styremedlem vil jeg legge vekt på å være tilgjengelig, lytte til beboernes innspill og bidra til å ivareta fellesskapets interesser på en ryddig og ansvarlig måte. Jeg mener det er viktig med åpen kommunikasjon, gode prosesser og et langsiktig perspektiv i arbeidet med drift og utvikling av borettslaget.

Jeg ønsker å engasjere meg fordi jeg bryr meg om nærmiljøet vårt, og fordi jeg mener det er verdifullt at beboere selv deltar aktivt i arbeidet med å forvalte og videreutvikle stedet vi bor.

- **Fatmir Idrizi**

Jeg stiller som styremedlem fordi jeg ønsker å bidra til et godt samarbeid, gode beslutninger og en positiv utvikling for fellesskapet. Jeg er engasjert, ansvarlig og opptatt av å lytte til andres innspill. Med fokus på åpenhet, struktur og gode løsninger vil jeg arbeide for det som er best for alle

- **Geir Viste**

Mitt navn er Geir Viste, og jeg er 27 år. Jeg har det siste året vært varamedlem i styret, hvor jeg har deltatt på noen styremøter og fått god innsikt i hvordan styret arbeider med drift, vedlikehold og utvikling av borettslaget. Erfaringen har gitt meg motivasjon til å stille til valg som fast styremedlem.

Jeg ønsker å bidra til en forutsigbar og langsiktig god drift av borettslaget, med fokus på økonomi, vedlikeholdsplanlegging og fellesskapets interesser.

Til daglig jobber jeg som prosjektleder i et byggherrefirma, og er utdannet sivilingeniør innen bygg. I jobben arbeider jeg med planlegging, økonomistyring, kontraktsoppfølging og gjennomføring av byggeprosjekter. Denne erfaringen tror jeg kan være nyttig for styret, særlig i saker som gjelder vedlikehold, rehabilitering, tekniske vurderinger og oppfølging av leverandører.

Jeg er strukturert, løsningsorientert og opptatt av å ta gode og gjennomtenkte beslutninger til beste for fellesskapet. Jeg ønsker å bidra aktivt i styrearbeidet og være en tilgjengelig og ansvarlig representant.

- **Johnny Eugen Bredesen**

Som en dedikert beboer i Helsefyr borettslag i snart 30 år, har jeg et sterkt engasjement for vårt felles hjem. Jeg ser for meg å fortsette å bo her i mange år fremover, og er motivert for å bidra til at borettslaget utvikler seg videre og forblir et trygt og godt sted å bo.

Jeg har tidligere hatt æren av å være styreleder i borettslaget fra 2014 til og med 2021. I denne perioden ledet jeg blant annet arbeidet med oppussing av samtlige oppganger, samt planlegging og gjennomføring av bergvarme som løsning for varmtvannsoppvarming. Dette var store og viktige prosjekter som krevde tett oppfølging, god økonomistyring og samarbeid med både fagfolk og beboere.

Gjennom mange år har jeg også opparbeidet meg solid erfaring med vedlikehold av eldre bygningsmasse, og jeg har etablert gode og tillitsfulle relasjoner med leverandører og fagmiljøer. Jeg legger stor vekt på effektiv drift, kvalitet i utførelse og å sikre best mulig priser og løsninger for fellesskapet.

Vedlikehold av fellesarealer, langsiktig planlegging og ansvarlig økonomisk styring er områder jeg tar på alvor. Samtidig mener jeg at god kommunikasjon og åpen dialog med andelseierne er avgjørende for et velfungerende borettslag.

Jeg er opptatt av tilgjengelighet, oppfølging og samarbeid, og ønsker å bidra til et inkluderende miljø der innspill blir lyttet til og utfordringer løses i fellesskap.

Jeg vil gjøre mitt ytterste for å ivareta borettslagets beste interesser, og jobbe for at vi også i årene som kommer skal ha et velfungerende, økonomisk solid og trivelig bomiljø.

Takk for tilliten, og jeg ser frem til å fortsette å jobbe for Helsefyr borettslag.

Med vennlig hilsen,
Johnny Bredesen

- **Rita Eide**

Jeg ønsker å stille som kandidat til styreverv .

Jeg er pensjonist og har bodd her i litt over et halvt år.

Jeg har erfaring med styreverv fra før ,og har bakgrunn som sykepleier og forebyggende helsearbeid gjennom 40 år.

Mvh

Rita E Eide

- **Robbie Tempesta**

Jeg ønsker å stille til valg, for å bidra med det viktige arbeidet som gjøres for og av andelseiere ved borettslaget.

- **Seruze Islami**

Mitt navn er Seruze Islami 34 år gammel. Gift og har 2 barn. Bodd på Karl staafts vei i 34 år. Jeg kjenner nabolaget veldig godt. Ønsker at jeg skal jobbe med å sikre at vår nabolag forblir et trivelig sted å bo i.

Valg av 5 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Arin Ahmad**

Jeg ønsker å stille som styremedlem i borettslaget fordi jeg gjerne vil bidra til et godt og velfungerende bomiljø for alle som bor her. Borettslaget er et fellesskap hvor beslutningene vi tar sammen påvirker både trivsel, økonomi og vedlikehold på lang sikt, og jeg ønsker å være med og bidra til gode og gjennomtenkte løsninger.

Som styremedlem vil jeg legge vekt på å være tilgjengelig, lytte til beboernes innspill og bidra til å ivareta fellesskapets interesser på en ryddig og ansvarlig måte. Jeg mener det er viktig med åpen kommunikasjon, gode prosesser og et langsiktig perspektiv i arbeidet med drift og utvikling av borettslaget.

Jeg ønsker å engasjere meg fordi jeg bryr meg om nærmiljøet vårt, og fordi jeg mener det er verdifullt at beboere selv deltar aktivt i arbeidet med å forvalte og videreutvikle stedet vi bor.

- **Fatmir Idrizi**

Jeg stiller som styremedlem fordi jeg ønsker å bidra til et godt samarbeid, gode beslutninger og en positiv utvikling for fellesskapet. Jeg er engasjert, ansvarlig og opptatt av å lytte til andres innspill. Med fokus på åpenhet, struktur og gode løsninger vil jeg arbeide for det som er best for alle

- **Geir Viste**

Mitt navn er Geir Viste, og jeg er 27 år. Jeg har det siste året vært varamedlem i styret, hvor jeg har deltatt på noen styremøter og fått god innsikt i hvordan styret arbeider med drift, vedlikehold og utvikling av borettslaget. Erfaringen har gitt meg motivasjon til å stille til valg som fast styremedlem.

Jeg ønsker å bidra til en forutsigbar og langsiktig god drift av borettslaget, med fokus på økonomi, vedlikeholdsplanlegging og fellesskapets interesser.

Til daglig jobber jeg som prosjektleder i et byggherrefirma, og er utdannet sivilingeniør innen bygg. I jobben arbeider jeg med planlegging, økonomistyring, kontraktsoppfølging og gjennomføring av byggeprosjekter. Denne erfaringen tror jeg kan være nyttig for styret, særlig i saker som gjelder vedlikehold, rehabilitering, tekniske vurderinger og oppfølging av leverandører.

Jeg er strukturert, løsningsorientert og opptatt av å ta gode og gjennomtenkte beslutninger til beste for fellesskapet. Jeg ønsker å bidra aktivt i styrearbeidet og være en tilgjengelig og ansvarlig representant.

- **Robbie Tempesta**

Jeg ønsker å stille til valg, for å bidra med det viktige arbeidet som gjøres for og av andelseiere ved borettslaget.

- **Seruze Islami**

Mitt navn er Seruze Islami 34 år gammel. Gift og har 2 barn. Bodd på Karl staafts vei i 34 år. Jeg kjenner nabolaget veldig godt. Ønsker at jeg skal jobbe med å sikre at vår nabolag forblir et trivelig sted å bo i.

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Det har vært avholdt 10 styremøter i perioden, i tillegg er det vært kontinuerlig kommunikasjon i egne gruppechatter for diskusjoner rundt daglig drift.

Anleggsfasen av sanitærprosjektet fortsatte frem mot sensommeren 2025. Som byggherre har styret deltatt i ordinære byggemøter annenhver uke sammen med OBOS Prosjekt og VBM Byggfornyelse. Ved behov har styret kalt inn OBOS Prosjekt og VBM Byggfornyelse til særmøter og gått befaringer av både fellesarealer, riggplass og private boliger dersom beboere har ønsket det. Da typisk for å avklare endringsmeldinger, tilbakeføringer, bevaringsbad og andre ekstraordinære saker.

Som del av sanitærprosjektet ble det vedtatt å utføre rens av sentralvarmeanlegg og ventilasjonsjakter. Begge ble noe forsinket i forhold til opprinnelig tidsplan. Sjaktene viste seg å være av eternitt. Det med måtte vi endre opprinnelig metode for å ivareta HMS med tanke på asbestsanering. Vi håper nå at beboerne nyter bedre luftkvalitet i leilighetene, da flere avtrekkskanaler var fullstendig igjengrodd.

Opprinnelig var oppgradering av lys i fellesarealene til bevegelsesstyrt LED-lamper innlemmet i prosjektet. Ut i prosjektet viste det seg å være en misforståelse i tilbudsbeskrivelsen og anbudet. Løsningen presentert av VBM Byggfornyelse samsvarte ikke med tenkt løsning fra Styret og OBOS Prosjekt. Som resulterte i at styret trakk denne delen av arbeidet fullstendig ut av prosjektet. Styret valgte heller å sammen med borettslagets faste elektriker, å kjøpe inn større antall med led-lamper med bevegelsessensor, og skifte defekte lamper fortløpende.

I tillegg til å gi styret mandat til å oppta lån for sanitærprosjektet gav det ekstraordinære årsmøtet fra 2024 styret mandat til å inngå avtaler for å få på plass ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld, såkalt IN-ordning. For denne ordningen betaler en for vært lån. Styret har derfor refinansiert eksisterende gjeld før inngåelse av avtale for IN-ordning.

Tilstandsrapporten borettslaget mottok tilbake i 2022 konkluderte at branndørene i borettslaget ikke lengre var i tilstrekkelig stand. I den anledning arbeidet styre med å skrive tilbudsbeskrivelse, gå befaringer med konkurrerende entreprenører, arrangere tilbudskonkurranse og vurdere tilbud fra 4 konkurrerende aktører. Endelig beslutning ble VBM Brannsikring. Forsinkelser fra fabrikk gjorde at leveranse og installasjon gikk nå i 2026.

Borettslaget har hatt relativt store løpende kostnader knyttet til gamle låssylindere og låskasser til private dører. Ved flere anledninger har låsesmed måttet rykke ut for å hjelpe beboere som er låst ute av eller inne i egen bolig. I tillegg til slitte låskasser var låsplanen nå blitt så gammel at det ble ett stadig større problem å få bestilt nye systemnøkler. Av den grunn ble det vedtatt å skifte ut alle låskasser til private dører og i samme omgang endre sylindere til de nye nøklene som ble utlevert til beboerne året før.

Borettslaget har i flere år hatt tilgang til en grusplass tilhørende Statnett SF, på oversiden av blokkene 73 og 75. På grunn av byggarbeider har borettslaget mistet tilgang til disse plassene. Det er lagt videre planer for utarbeidelse av området, men disse planene inkluderer ikke tilbakeføring av parkeringsplasser. Styret har sett på løsninger i forbindelse med utarbeidelse av plan for uteområder (se sak lengre ned). Konklusjonen er at pr. Nå har ikke borettslaget egne gjesteparkeringsplasser, samt færre faste parkeringsplasser enn hva behovet tilsier.

I forbindelse med høstdugnad ble det fjernet store mengder avfall fra borettslagets tilfluktsrom. I enkelte oppganger har det vært ureglementert bruk av disse arealene, men etter iherdig innsats fra mange beboere er rommene nå tømt og låst. I henhold til vedtak fra årsmøtet 2025 jobber styret nå videre med hvordan rommene eventuelt kan settes bedre i stand med tanke på beredskap.

Styret ønsket å engasjere landskapsarkitekter med henblikk på å lage en god plan for utvikling av borettslagets fellesområder. Styret inviterte tre firma til befaring og bestemte oss for å gå videre med Studio Oslo Landskapsarkitekter. Første utkast ble presentert til beboerne sammen med en spørreundersøkelse, for å få flere innspill. Innspillene er nå innlemmet i en ny revisjon som vil presenteres i fremtiden.

Styret har gjennom hele året tatt bestillinger fra beboere som trenger nye postkasse- og ringeklokkeskilt. Styret bestemte å ta denne kostnaden som en del av borettslagets driftsutgifter. Hensikten er å skape et enhetlig uttrykk i alle oppgangene, og gjøre det enkelt for beboere og andre å se hvem som bor hvor. Med høynet fokus på postkasseskilt vil det også bli lettere for styret å holde oversikt over fremleie og ulovlig fremleie. Vi benytter DataCall AS til produksjon, og det er vaktmester som henger opp lappene.

Tiltak for brannvern i borettslaget er en viktig del av vårt systematiske HMS-arbeid. I 2025 har vi vurdert tilbydere for branninspeksjon av borettslaget. Etter sammenlikning av tilbudet fra flere tilbydere inngikk styret avtale med Norsk Brannvern.

Styret vurderte behovet for Norgespris og kom frem til at det var en del penger å spare. Det ble derfor vedtatt å inngå avtale for Norgespris for alle felles strømmålere.

Sammen med Ulven Borettslag og Ulven Terrasse formulerte vi en uttalelse til bydelsreformen foreslått av byrådet. Forslaget ble sendt inn. De siste forslagene fra byrådet er i tråd med anbefalingene fra de tre styrene, nemlig at området vært skal kobles sammen omkringliggende delbydeler, og ikke området herfra og østover opp mot Alna og Furuset, slik tilfellet er i dag.

Befaringer og tilbudsbeskrivelse, innhenting av tilbud og endelig utbedring av setningsskader i Karl Staaffs vei 55 og 66 ble gjort i 2024, men kostnaden falt på budsjettet for 2025.

Endelig godkjent ferdigattest fra Plan- og bygningsetaten for energibrønnene installert i 2020.

Initiert dialog med Ulven borettslag for å potensielt samarbeide om ett prosjekt for skifte av tak. Det arbeidet vil fortsette fremover.

Økonomisk oversikt

Inntekter

Borettslagets samlede inntekter i 2025 ble 9 950 939 kroner, mot budsjettet 9 930 000 kroner. Inntektssiden var dermed stabil gjennom året. Parkeringsinntektene var noe lavere enn budsjett, grunnet parkeringsplassene vi mistet, men det ble delvis kompensert av blant annet ladeinntekter for elbil.

Kostnader

Drift/vedlikehold bygninger: totalt 2 119 239,00 over budsjett. 875 000,00 gikk til branndører hvor kostnaden burde ha vært lagt under posten for Drift/vedlikehold brannsikring. 632 830,35 gikk til låssylindere på felles dører. 704 000,00 gikk til utbetalinger til beboere med bevaringsbad i prosjektet. 151 430,00 til murmester for å utbedre setningsskade i Karl Staaffs vei 66 og 55 som ikke dekkes av byggningsforsikringen, arbeidet ble gjort mot slutten av 2024. 40 000,00 for utrykninger av låsesmed for gamle låskasser som har gått i vranglås, og ytterligere 80 000,00 for utskiftninger av defekte låser i normal arbeidstid. 97 000,00 gikk til service og reparasjoner av porttelefon, noe som er uvanlig høyt.

Drift/vedlikehold VVS: 173 000 over budsjett. Måtte skifte tre kompressorer til sentralvarmeanlegget til en total kostnad på 272 000,-. Kompressorene kom på garantien, men ikke arbeidet knyttet til utskifting.

Drift/vedlikehold elektro: Det ble bestilt kontroll av felles elektrisk anlegg i februar, budsjettoverskridelsen på 132 673,00 skyldes behovet for å utbedre kritiske mangler som ble funnet av hensyn til brannsikkerhet. I tillegg ble det bestilt 20 bevegesstyrte LED lamper til 44 734,00 til kjellere for å skifte ut defekte lysstoffarmaturer.

Drift/vedlikehold utvendig anlegg: Det ble budsjettert 300 000,00 til forskjellige oppgraderinger til uterom. Av hensyn til andre pågående prosjekter så uteble det.

Drift/vedlikehold brannsikring: 810 000 under budsjett. Må sees i sammenheng med budsjettoverskridelsen på drift og vedlikehold bygninger da kostnaden for branddører har falt under feil post.

TV-anlegg/bredbånd: Her er det tilsynelatende en overskridelse på 266 155,00. Men det er kun på grunn av en fortegnsfeil. Egentlig er vi 3 845,00 under budsjett.

Energi / Fyring: Budsjettsprekke på 168 363,00 mye grunnet ekstraordinære strømpriser de første 10 månedene. Styret inngikk avtale om Norgespris fra og med 1. oktober.

Finanskostnader: Det ble underbudsjettert for finanskostnader knyttet til låneopptagelse for sanitærprosjektet, som resulterte i en overskridelse på 1 828 045,-. Borettslaget hadde tilstrekkelig likviditet til å absorbere kostnadsoverskridelsen.

Kommentar til budsjett

For 2026 har vi budsjettert med høyere finanskostnader i tråd med den økte fellesgjelden. Felleskostnadene ble justert med 15% fra og med 1. januar 2026. En økning i tråd med hva som ble presentert i likviditetsanalysen fra ekstraordinært årsmøte avholdt januar 2024.

Så har vi beholdt budsjett for konsulenthonorar med tanke på videre planlegging av takskifte, drenering, parkering og skifte av bunnledninger.

De store justeringene av felleskostnader som følge av sanitærprosjektet er nå gjennomført. Det er viktig å være klar over borettslagets samlede gjeld, og hvordan det gjør økonomien vår mer sårbar for eventuelle rentehevinger. Vi er også alltid eksponert for den generelle prisutviklingen i samfunnet.

Ellers er det verdt å nevne at sanitærprosjektet ble gjennomført under budsjett.

Framtidsplaner

I forlengelse av våtromsprosjektet er det naturlig å se på reforhandling av forsikringsavtaler. Vannskader er ofte en kilde til forsikringssaker, og nå som anlegget vårt er oppgradert kan det være mulig å fremforhandle bedre betingelser. Styret jobber med å innhente tilbud.

Vi vil inngå og rulle ut avtalen for IN-ordning i borettslaget.

Prosjekt planlegging for skifte av tak vil fortsette, med håp om å få til ett samarbeid med Ulven borettslag, som også har behov for tiltak. Takene blir mest sannsynlig borettslagets neste store prosjekt å utbedre.

Styret vil fortsette med planlegging og bearbeiding av overordnet plan for uteområder. Da særlig skifte av drenering og bunnledninger, samt etablering av flere parkeringsplasser da gjerne med infrastruktur for lading. I løpet av 2025 og våren 2026 ble en helhetsplan utarbeidet i samarbeid med Studio Oslo Landskapsarkitekter (SOLA). Planen skal bearbeides videre og etter hvert presenteres for beboere. Tanken er at planen skal være retningsgivende for den langsiktige oppgraderingen av borettslagets uteområder, dedikere områder til forskjellig bruk, og hjelpe styret i å planlegge oppgraderinger i så måte at det ikke krasjer med annet vedlikehold og tiltak i fremtiden.

Nå som tilfluktsrommene er ryddet vil styret fortsette arbeidet fra fjorårets vedtak med å utarbeide beredskapsplan i samsvar med retningslinjer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DFØ). OBOS og myndighetene oppfordrer alle borettslag til å sette beredskap på dagsorden. Styret vil jobbe for å etablere en robust beredskapsplan for borettslaget.

HELSFYR BORETTSLAG
ORG.NR. 946802107, KLIENTNR. 5111

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	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		118 783	1 737 061
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-40 289 048	-9 253 132
Tilbakeføring av avskrivning	16	86 621	93 901
Tillegg salgssum anl. midler	16	0	36 388
Fradrag kjøpesum anl.midler	16	0	-36 388
Tillegg for nye langsiktige lån	19	95 223 433	8 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-53 652 421	-459 048
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		1 368 585	-1 618 279
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 487 368	118 783
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		3 745 136	3 104 408
Kortsiktig gjeld		-2 257 769	-2 985 625
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 487 368	118 783

HELSFYR BORETTSLAG
ORG.NR. 946802107, KLIENTNR. 5111

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 851 648	9 611 001	9 930 000	11 379 000
Vaskeri	9	4 444	0	0	0
Garasjer	10	300	0	0	0
Ladeinntekter elbil		88 372	16 644	0	0
Andre inntekter	3	6 175	363 933	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		9 950 939	9 991 578	9 930 000	11 379 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-42 300	-28 200	-28 200	-42 300
Styrehonorar	5	-300 000	-200 000	-200 000	-300 000
Avskrivninger	16	-86 621	-93 901	0	0
Revisjonshonorar	6	-13 500	-15 700	-12 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-358 740	-342 350	-360 000	-376 200
Konsulenthonorar		-235 964	-57 057	-400 000	-300 000
Drift og vedlikehold	7	-40 577 433	-11 768 421	-38 050 000	-1 320 000
Forsikringer		-606 865	-538 736	-647 000	-680 000
Festeavgift		-389 678	-377 620	-383 000	-393 000
Kommunale avgifter	8	-2 089 020	-1 913 237	-2 212 500	-2 132 000
Energi/fyring	11	-1 068 363	-1 052 290	-900 000	-1 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-131 155	-125 676	135 000	-140 000
Andre driftskostnader	12	-1 745 639	-1 853 852	-1 754 000	-1 721 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-47 645 278	-18 367 041	-44 811 700	-8 420 500
DRIFTSRESULTAT		-37 694 339	-8 375 463	-34 881 700	2 958 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	51 336	22 859	0	0
Finanskostnader	14	-2 646 045	-900 527	-818 000	-3 168 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 594 709	-877 668	-818 000	-3 168 000
ÅRSRESULTAT		-40 289 048	-9 253 132	-35 699 700	-209 500
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		-4 512 294	-9 253 132		
Udekket tap:		-35 776 754	0		

HELSFYR BORETTSLAG
ORG.NR. 946802107, KLIENTNR. 5111

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	27 114 273	27 114 273
Andre varige driftsmidler	16	346 487	433 108
Aksjer og andeler	17	610	610
SUM ANLEGGSMIDLER		27 461 370	27 547 991
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		50 544	39 899
Forskuddsbetalte kostnader		10 687	10 473
Driftskonto OBOS-banken		541 208	2 935 521
Sparekonto OBOS-banken		3 142 698	118 515
SUM OMLØPSMIDLER		3 745 136	3 104 408
SUM EIEDELER		31 206 506	30 652 399
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 168 * 100		16 800	16 800
Opptjent egenkapital		0	4 512 294
Udekket tap	18	-35 776 754	0
SUM EGENKAPITAL		-35 759 954	4 529 094
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	63 712 692	22 141 680
Borettsinnskudd	20	996 000	996 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		64 708 692	23 137 680
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		283 260	192 859
Leverandørgjeld		1 957 092	2 612 142
Påløpte renter		17 417	6 760
Annen kortsiktig gjeld		0	173 864
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 257 769	2 985 625
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 206 506	30 652 399
Pantstillelse	21	63 885 000	74 000 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.03.2026
Styret i Helsefyr Borettslag

Lasse Aase Stava

Osman Disha

Linn Seljeset Espe

James Alexander Arnfinsen

Lars Thaulow Selfors

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i 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 verdi-føringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	9 611 733
Parkeringsleie	239 915
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	9 851 648

NOTE 3

ANDRE INNETEKTER

Kabel porttelefon	3 860
Skilt	750
Nøkler	1 565
SUM ANDRE INNETEKTER	6 175

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-42 300
SUM PERSONALKOSTNADER	-42 300

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 2024/2025	-300 000
SUM STYREHONORAR	-300 000

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-13 500
SUM REVISJONSHONORAR	-13 500

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

OBOS Prosjekt AS	-1 766 222
VBM Byggfornyelse	-35 379 366
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-37 145 588
Drift/vedlikehold bygninger	-2 619 239
Drift/vedlikehold VVS	-523 346
Drift/vedlikehold elektro	-182 673
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 916
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-12 610
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 600
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-30 020
Egenandel forsikring	-45 000
Kostnader dugnader	-10 441
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-40 577 433

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

NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr	-1 443 144
Renovasjonsgebyr	-645 875
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 089 020

NOTE 9**VASKERI**

Vaskeri	4 444
SUM VASKERI	4 444

NOTE 10**GARASJER**

Garasjeleie	300
SUM GARASJER	300

NOTE 11**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-1 068 363
SUM ENERGI / FYRING	-1 068 363

NOTE 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 855
Container	-103 894
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 683
Annen leiekostnad	-15 864
Vaktmestertjenester	-1 155 150
Renhold ved firmaer	-390 654
Andre driftskostnader	-38 818
Trykksaker	-3 746
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kontorkostnader	-946
Porto	-1 440
Bank- og kortgebyr	-5 087
Øreavrunding	-2
Velferdskostnader	-10 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 745 639

NOTE 13**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	22 983
Renter av sparekonto i OBOS-banken	24 183
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 017
Andre renteinntekter	3 153
SUM FINANSINNTEKTER	51 336

NOTE 14**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-151 101
Pantegjeldsrenter	-482 265
Pantegjeldsrenter	-34 856
Pantegjeldsrenter	-1 588 037
Pantegjeldsrenter	-389 787
SUM FINANSKOSTNADER	-2 646 045

NOTE 15**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	8 133 560
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	18 980 713
SUM BYGNINGER	27 114 273

Gnr.132/bnr.81 M. flere

Tomten er festet av Oslo kommune i 90 år fra 1956.

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

NOTE 16**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Avfallsbrønn	
Tilgang 2022	224 813
Tilgang 2023	397 594

Avskrevet tidligere	-189 300	
Avskrevet i år	-86 621	346 485
Møbler		
Kostpris	20938	
Tilgang 2021	22 900	
Avskrevet tidligere	-43 837	1
Snøfreser		
Tilgang 1994	15 037	
Avskrevet tidligere	-15 036	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		346 487
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-86 621

NOTE 17

AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier 1 aksje i Ulven-Helsfyr Garasjen. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

NOTE 18

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 19

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,89 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2023

-870 000

Nedbetalt tidligere

195 594

Nedbetalt i år

23 889

-650 517

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,99 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2025

-63 223 433

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

161 258

-63 062 175

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-63 712 692

NOTE 20

BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-996 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-996 000

NOTE 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	996 000
Pantelån	63 712 692
TOTALT	64 708 692

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	27 114 273
TOTALT	27 114 273

Til generalforsamlingen i Helsefyr Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Helsefyr Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 uavhengighetsstandarter) 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 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. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, 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, 21. april 2026

Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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 4.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 7.05.26

Selskapsnummer: 5111 Selskapsnavn: HELSFYR 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.

Sak 1 Valg av møteleder

Lasse Stava er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Lars Selfors og James Arnfinsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse beholdes på kr 300 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- ☐ James Alexander Arnfinson
- ☐ Johnny Eugen Bredesen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Arin Ahmad
- ☐ Fatmir Idrizi
- ☐ Geir Viste
- ☐ Johnny Eugen Bredesen
- ☐ Rita Eide
- ☐ Robbie Tempesta
- ☐ Seruze Islami

Varamedlem (kun 5 skal velges)

- ☐ Arin Ahmad
- ☐ Fatmir Idrizi
- ☐ Geir Viste
- ☐ Robbie Tempesta
- ☐ Seruze Islami



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim