



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 838 885
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØSTRE SANDEÅSEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

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: 07.04.2025

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, 29.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 953838885

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 | | 3 144 807 | 2 977 352 |
| Sum inntekter | | 3 144 807 | 2 977 352 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 186 325 | 175 714 |
| Annen driftskostnad | | 3 506 733 | 2 281 270 |
| Sum kostnader | | 3 693 058 | 2 456 984 |
| Driftsresultat | | -548 251 | 520 368 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 39 317 | 30 849 |
| Sum finansinntekter | | 39 317 | 30 849 |
| Annen finanskostnad | | 674 295 | 529 054 |
| Sum finanskostnader | | 674 295 | 529 054 |
| Netto finans | | -634 978 | -498 205 |
| Resultat før skattekostnad | | -1 183 229 | 22 163 |
| Årsresultat | | -1 183 229 | 22 163 |
| Totalresultat | | -1 183 229 | 22 163 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -1 183 229 | 22 163 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -1 183 229 | 22 163 |



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 | | 13 601 448 | 13 601 448 |
| Sum varige driftsmidler | | 13 601 448 | 13 601 448 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Andre fordringer | | 19 490 | 37 445 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 19 490 | 37 445 |
| Sum anleggsmidler | | 13 620 938 | 13 638 893 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 198 973 | 164 055 |
| Sum fordringer | | 198 973 | 164 055 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 016 833 | 1 247 733 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 016 833 | 1 247 733 |
| Sum omløpsmidler | | 1 215 805 | 1 411 788 |
| SUM EIENDELER | | 14 836 743 | 15 050 681 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 5 000 | 5 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 5 000 | 5 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | 1 279 986 | 96 757 |
| Sum opptjent egenkapital | | -1 279 986 | -96 757 |
| Sum egenkapital | | -1 274 986 | -91 757 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 12 289 386 | 11 330 142 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 3 782 182 | 3 801 374 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 16 071 568 | 15 131 516 |
| Sum langsiktig gjeld | | 16 071 568 | 15 131 516 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 3 720 | 3 336 |
| Leverandørgjeld | | 36 441 | 7 586 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 40 161 | 10 922 |
| Sum gjeld | | 16 111 729 | 15 142 438 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 14 836 743 | 15 050 681 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 374269

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 838 885
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØSTRE SANDEÅSEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

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: 07.04.2025

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, 29.04.2025



Organisasjonsnr: 953 838 885
ØSTRE SANDEÅSEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|---|-------------|-------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 3 144 807 | 2 977 352 |
| Sum inntekter | | 3 144 807 | 2 977 352 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 186 325 | 175 714 |
| Annen driftskostnad | | 3 506 733 | 2 281 270 |
| Sum kostnader | | 3 693 058 | 2 456 984 |
| Driftsresultat | | -548 251 | 520 368 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 39 317 | 30 849 |
| Sum finansinntekter | | 39 317 | 30 849 |
| Annen finanskostnad | | 674 295 | 529 054 |
| Sum finanskostnader | | 674 295 | 529 054 |
| Netto finans | | -634 978 | -498 205 |
| Resultat før skattekostnad | | -1 183 229 | 22 163 |
| Årsresultat | | -1 183 229 | 22 163 |
| Totalresultat | | -1 183 229 | 22 163 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -1 183 229 | 22 163 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -1 183 229 | 22 163 |



Organisasjonsnr: 953 838 885
ØSTRE SANDEÅSEN 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 13 601 448 13 601 448
Sum varige driftsmidler 13 601 448 13 601 448

Finansielle anleggsmidler
Andre fordringer 19 490 37 445
Sum finansielle
anleggsmidler 19 490 37 445

Sum anleggsmidler 13 620 938 13 638 893

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Andre fordringer 198 973 164 055
Sum fordringer 198 973 164 055

Investeringer
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter
og lignende**
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 1 016 833 1 247 733
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 1 016 833 1 247 733

Sum omløpsmidler 1 215 805 1 411 788

SUM EIENDELER 14 836 743 15 050 681

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 5 000 5 000
Sum innskutt egenkapital 5 000 5 000

Opptjent egenkapital



| | | |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Udekket tap | 1 279 986 | 96 757 |
| Sum opptjent egenkapital | -1 279 986 | -96 757 |
| Sum egenkapital | -1 274 986 | -91 757 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 12 289 386 | 11 330 142 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 3 782 182 | 3 801 374 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 16 071 568 | 15 131 516 |
| Sum langsiktig gjeld | 16 071 568 | 15 131 516 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 3 720 | 3 336 |
| Leverandørgjeld | 36 441 | 7 586 |
| Sum kortsiktig gjeld | 40 161 | 10 922 |
| Sum gjeld | 16 111 729 | 15 142 438 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 14 836 743 | 15 050 681 |



Organisasjonsnr: 953 838 885
ØSTRE SANDEÅSEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3237

ØSTRE SANDEÅSEN BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i ØSTRE SANDEÅSEN 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:

7. april 2025 kl. 18:30, Redningen.

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.

Beboermøte

OBOS beklager, at årsmøte er blitt forskjøvet og blir gjennomført på en annen dato en først informert om. Grunnen var at innkallingen sendt den 19. mars manglet 4 saker som var innsendt innenfor fristen, innsender ønsket at sakene skulle være med i sakslisten til årsmøte. Vi måtte finne en ny dato for årsmøte og legge til de siste sakene i innkallingen.

Saker til behandling

1. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
2. Valg av møteleder
3. Godkjenning av de stemmeberettigede
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Fastsettelse av honorarer
6. Årsrapport og årsregnskap
7. Mulige tiltak for å redusere felleskostnadene
8. Styrets avtaleinngåelse med Engers Malerfirma og låneopptak i den forbindelse
9. Kameraovervåking
10. Elbil-lading
11. Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling



Med vennlig hilsen,
Styret i ØSTRE SANDEÅSEN BORETTSLAG



Sak 1

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 Nina Stenbakk foreslått. Protokollvitner velges på årsmøte.

Sak 2

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

Nina Stenbakk er valgt.

Sak 3

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 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

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 163 000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 163 000,-

Sak 6

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat underskudd til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024 kommentarer.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf
3. Revisorsberetning.pdf



Sak 7

Mulige tiltak for å redusere felleskostnadene

Forslag fremmet av:

Lise I Bjørnsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Felleskostnadene har som kjent økt med 10 % fra 2024 til 2025. Dette forklares med økning av kommunale avgifter, forsikringspremie, renter og generell lønns og prisvekst. Dette er en plausibel forklaring, men utgiftene vil fortsette å øke mye i årene som kommer også. Vi risikerer dermed å ende opp med unødvendig høye felleskostnader.

Jeg ønsker derfor å lufte muligheter for å få ned fellesutgiftene.

Et tiltak kan være å redusere styrehonoraret.

Et annet kan være å kutte utgifter til forretningsførsel og revisjon ved å gjøre jobben selv. Det er flere alternativer for å gjøre dette mulig, som å løse opp borettslaget til selveierenheter eller lage mindre borettslag/sameier. Det er sikker andre muligheter også.

Det må i så fall etableres en velforening som tar seg av fellesområder og ordensregler.

Ved å installere vannmålere vil de kommunale avgiftene reduseres betydelig.

Det er snakk om store summer som kan spares, og mitt forslag går ut på å etablere en arbeidsgruppe som kan se på disse mulighetene.

Jeg ønsker derfor at vi på årsmøtet diskuterer om det er noe interesse for en slik arbeidsgruppe, ikke nødvendigvis synspunkter på styrehonorar og oppdeling av borettslaget.

Styrets innstilling

Styret viser til vedtektene 8-2 Styrets oppgaver (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Alle borettslag er regnskapspliktige etter regnskapsloven, og må levere et årsregnskap fra en autorisert regnskapsfører. Alle selskap som er pliktig til å levere et årsregnskap må ha revisor.

Styret mener at oppgavene med å holde felleskostnadene lave, blir ivaretatt, uten å forsømme sine forpliktelser ovenfor borettslaget.

Styret støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak

Jeg ønsker at det stemmes over om vi skal stifte en arbeidsgruppe som kan jobbe videre med innsparingstiltak.

Vedlegg

4. Sak Lise I Bjørnsen.pdf



Sak 8

Styrets avtaleinngåelse med Engers Malerfirma og låneopptak i den forbindelse

Forslag fremmet av:

Tom Andreas Christensen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I våre 30 år i borettslaget har det vært fast praksis at utendørs vask/maling er andelseiers plikt å gjennomføre. Styret iverksatte endring av denne praksisen ved å inngå avtale med malerfirmaet uten på forhånd å ha brakt saken inn for generalforsamlingen og uten forutgående informasjon til andelseierne. Vi vil ta opp de problemstillinger dette reiser.

Styrets innstilling

Borettslagets vedlikeholdsplikt er å holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand. Ihht. vedtektene 5-2(1)

Borettslaget har opplevd at det har vært dårlig med vask av husene, og også mye dårlig maling. Det reduserer intervallene på maling og koster penger over tid.

Dessuten ville det være uansvarlig av styret og utføre malingen på dugnad. Om noen for eksempel skulle falle ned fra en stige og skade seg, ville styret vært økonomisk ansvarlig for det. Med dagens strenge HMS-regler er det helt uaktuelt.

- Etter anbefalinger fra fagfolk ble det besluttet i styret, å sette bort vask og maling av alle hus, slik at det ble gjennomført av et malerfirma.

Forslag til vedtak

Drøfting av saken ønskes

Sak 9

Kameraovervåking

Forslag fremmet av:

Tom Andreas Christensen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er krav om at tiltak som gjelder kameraovervåking har en sterk tilslutning blant borettslagets andelseiere. I digital generalforsamling i 2021 fremmet styret forslag om å montere kamera på alle parkeringsplasser. Styret skrev i innkallingen til generalforsamlingen at styret ønsket "generalforsamlingens tilslutning til å utrede montering av kameraovervåking". 24 andelseiere (av 31 deltagende stemmeberettigede) ga sin tilslutning. Styret igangsatte i 2022 kameraovervåking rettet mot 6 av 8 garasjerekker og tilliggende parkeringsplasser



(i henhold til oversiktsbilder). Vi har spørsmål til denne saken, blant annet knyttet til den foretatte utredningen/planen for de resterende garasjerekker/parkeringsplasser.

Styrets innstilling

Det er ingen planer om flere kameraer.

Forslag til vedtak

Drøfting av saken ønskes

Sak 10

Elbil-lading

Forslag fremmet av:

Tom Andreas Christensen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi ønsker informasjon om styrets arbeid så langt og videre planer når det gjelder elbil-lading i borettslaget.

Styrets innstilling

Styret har innlagt infrastruktur til lading i garasje for foreløbig 2 garasjerekker. En i Fenris vei øvre og en i Fenris vei nedre. Disse ble tatt først, da noen av brukerne til disse garasjene ikke har mulighet for lading på egen gårdsplass.

Øvrige garasjerekker vil bli tatt når behov oppstår.

Forslag til vedtak

Drøfting av saken ønskes

Sak 11

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Forslag fremmet av:

Tom Andreas Christensen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Østre Sandeåsen Borettslag har ingen IN-ordning.

Det må foreligge godkjenning fra årsmøte for å søke om IN-ordning.



Forslag til vedtak

Drøfting av saken ønskes

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Stig Rune Holmen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Målfrid Wahlros

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Arne C. Christiansen
- Charlotte Skontorp
- Kari Enge

Valg av 3 valgkomitè Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitè:

- Åse Ingvild Wilhelmsen
- Helene Winde
- Jonas Bogen Berg

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf

Sak 13

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater



Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Stig Rune Holmen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Johnny Olafsen



Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024:

- Det har vært avholdt 11 styremøter
- Vedlikehold maling alle boliger
- Drift/vedlikehold utvendig anlegg, gressklipping/rydding i fellesarealer
- Innsamling av Hageavfall
- Div oppdrag kledning/elektrisk/rørelegger mm
- Montering av Infrastruktur for Elbil lader i 2 garasje rekker
- Stor vannlekkasje i en av våre boliger (forsikringssak)
- Mindre vannlekkasje i bolig
- Ellers normalt vedlikehold i forhold til drift.

Plan for drift 2025

- Vedlikehold utvendig anlegg, gressklipping rydding friområde
- Innsamling av Hageavfall
- Div oppdrag kledning/elektrisk/rørelegger mm ved behov
- Drenering bak Fenris vei 24/26, i forbindelse med dette må all vegetasjon fjernes bak 24/26-28/30
- Ellers normalt vedlikehold i forhold til drift.



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

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.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 175 644,-.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



ØSTRE SANDEÅSEN BORETTSLAG ORG.NR. 953 838 885, KUNDENR. 3237

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. | | 1 400 866 | 1 661 293 |
| <i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i> | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | -1 183 229 | 22 163 |
| Tillegg for nye langsiktige lån | 15 | 12 466 000 | 0 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 15 | -11 506 756 | -281 787 |
| Innsk. øremerk. bankkto | | -1 237 | -803 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | | -225 222 | -260 427 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 1 175 644 | 1 400 866 |
| SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER: | | | |
| Omløpsmidler | | 1 215 805 | 1 411 788 |
| Kortsiktig gjeld | | -40 161 | -10 922 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 1 175 644 | 1 400 866 |



ØSTRE SANDEÅSEN BORETTSLAG ORG.NR. 953 838 885, KUNDENR. 3237

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|-------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNETEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 3 114 960 | 2 938 680 | 3 115 000 | 3 426 000 |
| Andre inntekter | 3 | 29 847 | 38 672 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNETEKTER | | 3 144 807 | 2 977 352 | 3 115 000 | 3 426 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -23 025 | -21 714 | -24 000 | -24 000 |
| Styrehonorar | 5 | -163 300 | -154 000 | -163 300 | -163 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -7 221 | -8 359 | -7 400 | -8 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -184 195 | -174 925 | -185 500 | -195 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -16 113 | -4 720 | -10 000 | -15 000 |
| Kontingenter | | -10 000 | -10 000 | -10 000 | -10 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -1 920 260 | -838 194 | -2 060 000 | -665 000 |
| Forsikringer | | -199 918 | -165 435 | -165 600 | -199 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -860 745 | -765 831 | -842 500 | -970 500 |
| Energi/fyring | | -36 018 | -29 902 | -40 000 | -40 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -229 400 | -218 401 | -210 800 | -219 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -42 863 | -65 504 | -80 400 | -80 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -3 693 058 | -2 456 984 | -3 799 500 | -2 588 500 |
| DRIFTSRESULTAT | | -548 251 | 520 368 | -684 500 | 837 500 |
| FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 39 317 | 30 849 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -674 295 | -529 054 | -707 000 | -673 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -634 978 | -498 205 | -707 000 | -673 000 |
| ÅRSRESULTAT | | -1 183 229 | 22 163 | -1 391 500 | 164 500 |
| Overføringer: | | | | | |
| Udekket tap | | -1 183 229 | 0 | | |
| Reduksjon udekket tap | | 0 | 22 163 | | |



ØSTRE SANDEÅSEN BORETTSLAG ORG.NR. 953 838 885, KUNDENR. 3237

BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 13 | 13 126 230 | 13 126 230 |
| Tomt | | 475 218 | 475 218 |
| Miljøbankkonto, øremerket | | 19 490 | 37 445 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 13 620 938 | 13 638 893 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 198 973 | 164 055 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 165 195 | 230 497 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 851 637 | 1 017 236 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 1 215 805 | 1 411 788 |
| SUM EIENDELER | | 14 836 743 | 15 050 681 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 50 * 100 | | 5 000 | 5 000 |
| Udekket tap | 14 | -1 279 986 | -96 757 |
| SUM EGENKAPITAL | | -1 274 986 | -91 757 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 15 | 12 289 386 | 11 330 142 |
| Borettsinnskudd | 16 | 3 765 000 | 3 765 000 |
| Avsetning bomiljøtiltak | 17 | 17 182 | 36 374 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 16 071 568 | 15 131 516 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 36 441 | 7 586 |
| Påløpte renter | | 3 720 | 3 336 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 40 161 | 10 922 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 14 836 743 | 15 050 681 |
| Pantstillelse | 18 | 17 770 000 | 16 770 000 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Tønsberg, februar 2025

Styret i Østre Sandeåsen Borettslag

Stig Rune Holmen/s/

Rune Gåserød/s/

Basil Shaw/s/

Målfrid Wahlros/s/

Johnny Olafsen/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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 3 114 960 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 3 114 960 |

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

| | |
|-----------------------------|---------------|
| Miljøfond | 29 847 |
| SUM ANDRE INNETEKTER | 29 847 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift | -23 025 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -23 025 |

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 163 300. I tillegg har styret fått dekket servering for kr 5 226, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 221.

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

| | |
|--|----------------|
| OBOS Prosjekt AS | -11 999 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -4 114 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -16 113 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|-----------------------------------|-------------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -1 555 726 |
| Drift/vedlikehold VVS | -33 671 |
| Drift/vedlikehold elektro | -147 055 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -182 069 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -1 740 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -1 920 260 |

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Kommunale avgifter | -860 745 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -860 745 |

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|----------------|
| Andre fremmede tjenester | -10 510 |
| Trykksaker | -2 487 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -9 780 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -5 226 |
| Andre kontorkostnader | -9 693 |
| Bank- og kortgebyr | -2 429 |
| Velferdskostnader | -2 739 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -42 863 |

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

| | |
|-------------------------------------|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 3 679 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 35 638 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 39 317 |

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i SpareBank 1 | -178 954 |
| Renter og gebyr på lån i SpareBank 1 | -495 341 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -674 295 |

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

| | |
|-----------------------------|-------------------|
| Kostpris/bokført verdi 1979 | 12 672 746 |
| Tilbygg garasje 2011 | 453 484 |
| SUM BYGNINGER | 13 126 230 |

Tomten ble kjøpt i 1979. Gnr.148/bnr.286

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**

| | | |
|--|--------------------|-------------|
| Sparebank1 | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,54 %. Løpetiden er 25 år. | | |
| Opprinnelig 2021 | -11 971 719 | |
| Nedbetalt tidligere | 641 577 | |
| Nedbetalt i år | 11 330 142 | 0 |
| Sparebank 1 Sørøst Norge | | |
| Lånet er et annuitetslån med flytende rente. | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,54 %. Løpetiden er 25 år. | | |
| Opprinnelig 2024 | -12 466 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 0 | |
| Nedbetalt i år | 176 614 | -12 289 386 |
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN | -12 289 386 | |

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|----------------------------|-------------------|
| Opprinnelig innskudd | -3 765 000 |
| SUM BORETTSINNSKUDD | -3 765 000 |

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Avsetning bomiljøtiltak | -17 182 |
| SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD | -17 182 |



NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|-----------------|-------------------|
| Borettsinnskudd | 3 765 000 |
| Pantelån | 12 289 386 |
| TOTALT | 16 054 386 |

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

| | |
|---------------|-------------------|
| Bygninger | 13 126 230 |
| Tomt | 475 218 |
| TOTALT | 13 601 448 |

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ØSTRE SANDEÅSEN BORETTSLAG.

| Årsregnskapet består av: | Etter vår mening: |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Oppstilling over endring av disponible midlerNoter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. | <ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. |

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 borettslaget 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>

BDO AS

Ole Jarle Haukvik

statsautorisert revisor

(elektronisk signert)



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Haukvik, Ole Jarle

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-02-20 10:28:33 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 17810-7E1C7-KC0FQ-HUQAM-8JHV1-8T5Y3

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 3

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneps validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre Revisorsberetning.pdf valideringsverktøy for digitale signaturer.



Sak til årsmøtet 2025

Mulige tiltak for å redusere felleskostnadene

Felleskostnadene har som kjent økt med 10 % fra 2024 til 2025. Dette forklares med økning av kommunale avgifter, forsikringspremie, renter og generell lønns og prisvekst. Dette er en plausibel forklaring, men utgiftene vil fortsette å øke mye i årene som kommer også. Vi risikerer dermed å ende opp med unødvendig høye felleskostnader.

Jeg ønsker derfor å luften muligheter for å få ned fellesutgiftene.

Et tiltak kan være å redusere styrehonoraret.

Et annet kan være å kutte utgifter til forretningsførsel og revisjon ved å gjøre jobben selv. Det er flere alternativer for å gjøre dette mulig, som å løse opp borettslaget til selveierenheter eller lage mindre borettslag/sameier. Det er sikker andre muligheter også.

Det må i så fall etableres en velforening som tar seg av fellesområder og ordensregler.

Ved å installere vannmålere vil de kommunale avgiftene reduseres betydelig.

Det er snakk om store summer som kan spares, og mitt forslag går ut på å etablere en arbeidsgruppe som kan se på disse mulighetene.

Jeg ønsker derfor at vi på årsmøtet diskuterer om det er noe interesse for en slik arbeidsgruppe, ikke nødvendigvis synspunkter på styrehonorar og oppdeling av borettslaget.

Sandeåsen 08.02,2025

Lise I Bjørnsen



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 7.04.25

Selskapsnummer: 3237 Selskapsnavn: ØSTRE SANDEÅSEN 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.