



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 921 181
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SANDEFJORDGATA 3 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 951921181

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		4 440 567	4 178 864
Sum inntekter		4 440 567	4 178 864
Kostnader			
Lønnskostnad		179 708	171 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		85 500	85 000
Annen driftskostnad		2 746 021	2 895 927
Sum kostnader		3 011 229	3 152 077
Driftsresultat		1 429 338	1 026 787
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		40 048	27 585
Sum finansinntekter		40 048	27 585
Annen finanskostnad		892 473	786 127
Sum finanskostnader		892 473	786 127
Netto finans		-852 425	-758 542
Resultat før skattekostnad		576 914	268 245
Årsresultat		576 914	268 245
Totalresultat		576 914	268 245
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		576 914	268 245
Sum overføringer og disponeringer		576 914	268 245



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		1 048 847	1 134 347
Sum varige driftsmidler		1 048 847	1 134 347
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 048 847	1 134 347
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		16 285	4 992
Andre fordringer		57 093	66 135
Sum fordringer		73 378	71 127
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 508 433	1 519 361
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 508 433	1 519 361
Sum omløpsmidler		1 581 811	1 590 487
SUM EIENDELER		2 630 657	2 724 834

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		8 100	8 100
Sum innskutt egenkapital		8 100	8 100
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		12 839 929	13 416 843
Sum opptjent egenkapital		-12 839 929	-13 416 843
Sum egenkapital		-12 831 829	-13 408 743
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 990 947	15 523 160
Øvrig langsiktig gjeld		237 210	237 210
Sum annen langsiktig gjeld		15 228 157	15 760 370
Sum langsiktig gjeld		15 228 157	15 760 370
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 791	77 560
Leverandørgjeld		119 452	229 569
Annen kortsiktig gjeld		110 086	66 078
Sum kortsiktig gjeld		234 329	373 207
Sum gjeld		15 462 486	16 133 577
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 630 657	2 724 834



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 445935

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 921 181
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SANDEFJORDGATA 3 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 02.06.2025



Organisasjonsnr: 951 921 181
SANDEFJORDGATA 3 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 440 567	4 178 864
Sum inntekter		4 440 567	4 178 864
Kostnader			
Lønnskostnad		179 708	171 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		85 500	85 000
Annen driftskostnad		2 746 021	2 895 927
Sum kostnader		3 011 229	3 152 077
Driftsresultat		1 429 338	1 026 787
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		40 048	27 585
Sum finansinntekter		40 048	27 585
Annen finanskostnad		892 473	786 127
Sum finanskostnader		892 473	786 127
Netto finans		-852 425	-758 542
Resultat før skattekostnad		576 914	268 245
Årsresultat		576 914	268 245
Totalresultat		576 914	268 245
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		576 914	268 245
Sum overføringer og disponeringer		576 914	268 245



Organisasjonsnr: 951 921 181
SANDEFJORDGATA 3 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			
Sum varige driftsmidler		1 048 847	1 134 347
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 048 847	1 134 347
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		16 285	4 992
Andre fordringer		57 093	66 135
Sum fordringer		73 378	71 127
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 508 433	1 519 361
Sum omløpsmidler		1 581 811	1 590 487
SUM EIENDELER		2 630 657	2 724 834
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		8 100	8 100
Sum innskutt egenkapital		8 100	8 100
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	12 839 929	13 416 843
Sum opptjent egenkapital	-12 839 929	-13 416 843
Sum egenkapital	-12 831 829	-13 408 743
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	14 990 947	15 523 160
Øvrig langsiktig gjeld	237 210	237 210
Sum annen langsiktig gjeld	15 228 157	15 760 370
Sum langsiktig gjeld	15 228 157	15 760 370
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 791	77 560
Leverandørgjeld	119 452	229 569
Annen kortsiktig gjeld	110 086	66 078
Sum kortsiktig gjeld	234 329	373 207
Sum gjeld	15 462 486	16 133 577
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 630 657	2 724 834



Organisasjonsnr: 951 921 181
SANDEFJORDGATA 3 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Sum

Beløp



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5295

SANDEFJORDGATA 3 BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i SANDEFJORDGATA 3 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:

14. mai 2025 kl. 18:00, Folkvang Sagene, 2. etg. (tidl. Sagene Lunchbar), Maridalsveien 153B.

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.

Annen informasjon

For å forenkle registrering av fremmøtte, er det fint om du tar med deg legitimasjon.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SANDEFJORDGATA 3 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

Espen Advocaat Endre velges som møteleder

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Sven-Robby Dierkes foreslått. Protokollvitner velges på generalforsamlingen



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at resultatet for 2024 overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultat overføres til egenkapital

Vedlegg
1. 5295 - Sak 5.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret for perioden 2024/2025 foreslås satt til kr 162.500

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 162.500,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Christina Tokle

Christina Tokle har vært vara i 1 år og tar gjenvalg som varamedlem 1 år. Hun er også leder for Grønn Gruppe med frivillige for å holde det fint mht plantene i bakgården.

Grønn gruppe trenger flere aktive medlemmer.



Styrets årsrapport

Styrets arbeid

2024 har vært innholdsrikt år for styret. Styret er i hovedsak nytt av 2024, og består av Espen Advocaat Endre (styreleder), Eli Alvilde Enoksen (styremedlem), Charlotte Cohn (styremedlem), Anders Bing Sanderup (styremedlem), og Ragna Haugen (styremedlem). Vara er Christina Tokle.

For styret har året vært travelt og hyppige styremøter har vært nødvendig. Styrets dag-til dag arbeid har bestått i oppfølging av henvendelser fra beboere og eksterne. I tillegg kommer mer tidkrevende organisering av faste aktiviteter, herunder; dugnad, skrotinnsamling, inspeksjoner, og oppfølging av tredjeparter laget kjøper tjenester fra. Selv om det avtroppende styret har vært svært behjelpelig i overgangsfasen, har det i tillegg medgått mye tid til å få oversikt over lagets avtaler, rutiner, drift og behov.

Et fokusområde for styret har vært bruken av innendørs fellesarealer, hhv. at disse ikke benyttes til (døgn)oppbevaring av private eiendeler (sko, sykler, barnevogn mm.). Særlig oppgang og kjellergang er kritiske rømningsveier for lagets beboere (og adkomstvei for redningsmannskap), og må være fri for snublefeller.

Generelt mener styret driftsåret må betegnes normalt. Tross laget har vært skånet for de uforutsette og store enkeltutgiftene, merkes den generelle kostnadsøkningen i samfunnet hvilket speiles i oppjusterte felleskostnader til sikring av forsvarlig drift, hhv. dekke lagets løpende forpliktelser samt opparbeide buffer til uforutsette utgifter og fremtidige investeringer i bygningsmassen.

(Ny) e-postadresse

Styrets e-postadresse er Sandefjordgata-3@styrerrommet.no. Denne er tilknyttet OBOSs plattform "Styrerrommet" og brukes aktivt, i tillegg til VIBBO.

Defigo:

Et viktig prosjekt i 2024 har vært porttelefonitjeneste. Tidligere avtale med Defigo utløp vår 2024. Defigo ønsket ikke å fornye avtalen grunnet behov for ny programvare. Styret innhentet derfor nye tilbud (via Oslo Låsservice) fra flere leverandører. Etter en samlet vurdering av tilbudene, hvor pris, brukervennlighet, service og tilbakemeldinger fra andre brukere av systemene ble vektlagt, besluttet styret å inngå avtale med Defigo.

Tross enkelte feilmeldinger, opplever styret at nytt system og avtale med Defigo har fungert godt.

Utbedring av isolasjon på takrør i kjeller v/ VVS-gruppen:

I 2024 ble det oppdaget skader på isolasjonen som omkranser takrørene i kjellergangene mellom A og C. Grunnet funn og fjerning av asbest i fyrrom i 2023, ble eksponert isolasjon undersøkt for asbest. Asbest ble ikke funnet og skadene utbedret i alle kjellerganger.

Samtlige takrør ble derfor inspisert. Gitt tidligere funn og bygårdens alder, er det risiko for at asbest *kan* ligge under isolasjon ved rørskjøter og -buer. Da det ikke ble funnet skader på isolasjon (utover hva som ble utbedret), ble det - i samråd med VVS-gruppen - besluttet å ikke åpne uskadet isolasjon for videre undersøkelser.

HMS

Styret har god dialog med Firesafe, og har bl.a. fått opplæring i brannsystemet i oppgangene. Det er og vært gjennomført løpende kontroll av systemet som følge av feilmelding forårsaket av fjerning av brannvarsler i enkelte leiligheter.

Brannøvelse er ikke avholdt, men avholdes medio 2025.

Gårdreform:

Mye tid har gått til oppfølging av Gårdreform om vaktmestertjenester til borettslaget etter at avtale ble inngått 2023. Avtalen er omfattende, og innebærer bl.a. inspeksjon av fyrrom, spyling av radiatorvann for trykk i fyrrom, kontroll av sikringer, sesongarbeid (måking, løvfjerning mm.), og lettere vedlikeholdsarbeid.



Avtalen inkluderer også trappevask ved underleverandør.

Styret opplever samarbeidet med Gårdreform som veldig bra.

Fjernvarme/VVS-Gruppen:

Styret opplever at fjernvarmesystemet, installert i 2023, har fungert godt i vinter. Tilsvarende gjelder samarbeidet med VVS-gruppen som er en av de som kontrollerer anlegget.

Generelt :

Kjøp/salg: Styret registrerer at det har vært mye utskiftninger i gården og får mange spørsmål fra meglere og beboere ved salg. Selv om det er vemodig at beboere forlater borettslaget, er det hyggelig at interessen for borettslaget er høy. Velkomstmaler er utbedret for å informere og gi tilganger til nye beboere.

Lekkasje fra radiator: Gitt tidligere lekkasjer ved oppstart/stenging av fyringsanlegget, besørget styret tilbud fra VVS-gruppen til hver enkelt andelshaver om utskifting av radiatorventil for egen regning. Flere beboere benyttet seg av tilbudet, hvilket styret er glade for.



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets 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 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.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettetert med ordinær drift.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 7,5 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2025

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Viken
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i SANDEFJORDGATA 3 BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SANDEFJORDGATA 3 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 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-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
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Side 1 av 1

Pennco Dokumentnøkkel: 45E4U-YYJQX-QLYIU-YHE8Z-ND5UU-ENW7



SANDEFJORDGATA 3 BORETTSLAG ORG.NR. 951 921 181, KUNDENR. 5295

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.		1 217 280	1 084 569
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		576 914	268 245
Tilbakeføring av avskrivning	15	85 500	85 000
Tillegg for nye langsiktige lån			8 157 167
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-532 213	-8 377 701
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		130 201	132 711
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 347 482	1 217 280

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		1 581 811	1 590 487
Kortsiktig gjeld		-234 329	-373 207
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 347 482	1 217 280



SANDEFJORDGATA 3 BORETTSLAG
ORG.NR. 951 921 181, KUNDENR. 5295

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 404 090	4 166 934	4 429 000	4 724 000
Andre inntekter	3	36 477	11 930	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 440 567	4 178 864	4 429 000	4 724 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-22 208	-21 150	-22 208	-22 000
Styrehonorar	5	-157 500	-150 000	-157 500	-162 500
Avskrivninger	15	-85 500	-85 000	-85 500	-86 000
Revisjonshonorar	6	-11 534	-13 017	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-162 568	-154 600	-163 200	-171 000
Konsulenthonorar	7	-2 942	-851	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-484 356	-697 175	-329 000	-331 000
Forsikringer		-176 826	-153 596	-170 000	-205 000
Festeavgift		-82 560	-82 560	-82 560	-83 000
Kommunale avgifter	9	-590 818	-505 938	-587 400	-670 000
Energi/fyring	10	-770 096	-726 176	-850 000	-850 000
TV-anlegg/bredbånd		-233 076	-254 246	-267 000	-234 000
Andre driftskostnader	11	-231 245	-307 768	-245 200	-255 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 011 229	-3 152 077	-2 990 568	-3 100 500
DRIFTSRESULTAT		1 429 338	1 026 787	1 438 432	1 623 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	40 048	27 585	5 000	5 000
Finanskostnader	13	-892 473	-786 127	-771 000	-863 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-852 425	-758 542	-766 000	-858 000
ÅRSRESULTAT		576 914	268 245	672 432	765 500
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		576 914	268 245		



BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	962 847	962 847
Andre varige driftsmidler	15	86 000	171 500
SUM ANLEGGSMIDLER		1 048 847	1 134 347
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		16 285	4 992
Forskuddsbetalte kostnader		57 093	66 135
Driftskonto OBOS-banken		447 880	495 802
Sparekonto OBOS-banken		1 060 553	1 023 559
SUM OMLØPSMIDLER		1 581 811	1 590 487
SUM EIENDELER		2 630 657	2 724 834
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 81 * 100		8 100	8 100
Udekket tap	16	-12 839 929	-13 416 843
SUM EGENKAPITAL		-12 831 829	-13 408 743
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	14 990 947	15 523 160
Borettsinnskudd	18	237 210	237 210
SUM LANGSIKTIG GJELD		15 228 157	15 760 370
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		110 086	66 078
Leverandørgjeld		119 452	229 569
Påløpte renter		4 791	77 560
SUM KORTSIKTIG GJELD		234 329	373 207
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 630 657	2 724 834
Pantstillelse	19	24 584 160	24 584 160
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.04.2025
Styret i Sandefjordgata 3 Borettslag

Espen Advocaat Endre /s/

Ragna M. Sødal Haugen /s/

Eli Alvilde Enoksen /s/

Charlotte Cohn /s/

Anders Bing Sanderup /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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 166 345
Internett	237 745
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 404 090

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Leie nettstasjon	4 858
Nettinnbetalinger	2 685
Nøkler	400
Skadeutlegg	21 932
Refusjon utlegg	6 602
SUM ANDRE INNETEKTER	36 477

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

Arbeidsgiveravgift	-22 208
SUM PERSONALKOSTNADER	-22 208

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 2023/2024, og er på kr 157 500. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2.310, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 534.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 942
SUM KONSULENTHONORAR	-2 942

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-284 525
Drift/vedlikehold VVS	-5 548
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 889
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-89 411
Drift/vedlikehold brannsikring	-71 325
Egenandel forsikring	-15 000
Kostnader dugnader	-4 659
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-484 356

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-391 074
Renovasjonsavgift	-199 744
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-590 818

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-37 426
Fjernvarme	-732 670
SUM ENERGI / FYRING	-770 096

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-13 980
Vaktmestertjenester	-180 277
Renhold ved firmaer	-21 616
Andre fremmede tjenester	-3 519
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 310
Andre kontorkostnader	-622
Velferdskostnader	-5 750
Bankgebyr	-3 172
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-231 245

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	38 878
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 170
SUM FINANSINNTEKTER	40 048

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-892 473
SUM FINANSKOSTNADER	-892 473

NOTE: 14**BYGNINGER**

Opprinnelig 1939, saldo 01.01.2003	962 847
SUM BYGNINGER	962 847

Gnr.221/bnr.180 M. flere

Tomten er festet fra Oslo kommune i 50 år fra 01.09.2039, fornyet med 80 år fra 01.09.1989

Bygningen er ikke avksrevet. Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Brannvarslingsanlegg		
Kostpris	128 250	
Tilgang 2021	299 250	
Avskrevet tidligere	-256 000	
Avskrevet i år	-85 500	
		86 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		86 000
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-85 500

NOTE: 16**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: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2015	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	568 712	
Nedbetalt i år	60 253	
		-1 371 035
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2022	-5 700 000	
Nedbetalt tidligere	-566 443	
Nedbetalt i år	96 519	
		-6 169 924



Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 15 år.	
Opprinnelig 2023	-7 909 667
Nedbetalt tidligere	84 238
Nedbetalt i år	375 441
	-7 449 988
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-14 990 947

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1939	-75 060
Innskudd leil 109 (salg av tjenesteleilighet)	-3 050
Korrigert borettsinnskudd 2007	-159 100
SUM BORETTSINNSKUDD	-237 210

NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	237 210
Pantelån	14 990 947
TOTALT	15 228 157

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

Bygninger	962 847
TOTALT	962 847



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 14.05.25

Selskapsnummer: 5295 Selskapsnavn: SANDEFJORDGATA 3 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.