



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 428 059
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SANDAKERVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Elin Svendsrød
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 11.03.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 227 184	2 681 503
Sum inntekter		3 227 184	2 681 503
Kostnader			
Lønnskostnad		128 005	129 158
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		118 398	118 398
Annen driftskostnad		7 671 023	3 990 723
Sum kostnader		7 917 426	4 238 279
Driftsresultat		-4 690 242	-1 556 776
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 366	6 168
Sum finansinntekter		21 366	6 168
Annen finanskostnad		267 860	86 101
Sum finanskostnader		267 860	86 101
Netto finans		-246 494	-79 933
Resultat før skattekostnad		-4 936 736	-1 636 709
Årsresultat		-4 936 736	-1 636 709
Totalresultat		-4 936 736	-1 636 709
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 936 736	-1 636 709
Sum overføringer og disponeringer		-4 936 736	-1 636 709



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 083 473	3 083 473
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		719 755	838 153
Sum varige driftsmidler		3 803 228	3 921 626
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		92 333	64 647
Sum finansielle anleggsmidler		92 333	64 647
Sum anleggsmidler		3 895 561	3 986 273
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		41 697	39 935
Sum fordringer		41 697	39 935
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 381 374	994 415
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 381 374	994 415
Sum omløpsmidler		1 423 071	1 034 349
SUM EIENDELER		5 318 631	5 020 622



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 900	5 900
Sum innskutt egenkapital		5 900	5 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			634 887
Udekket tap		4 301 848	
Sum opptjent egenkapital		-4 301 848	634 887
Sum egenkapital		-4 295 948	640 787
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 224 497	3 809 055
Øvrig langsiktig gjeld		368 955	343 225
Sum annen langsiktig gjeld		6 593 452	4 152 280
Sum langsiktig gjeld		6 593 452	4 152 280
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		59 404	908
Leverandørgjeld		2 954 055	220 979
Skyldige offentlige avgifter		5 066	3 065
Annen kortsiktig gjeld		2 603	2 603
Sum kortsiktig gjeld		3 021 128	227 554
Sum gjeld		9 614 579	4 379 834
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 318 631	5 020 622



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370612

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 428 059
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SANDAKERVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Elin Svendsrød
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 18.05.2024



Organisasjonsnr: 948 428 059
SANDAKERVEIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 227 184	2 681 503
Sum inntekter		3 227 184	2 681 503
Kostnader			
Lønnskostnad		128 005	129 158
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		118 398	118 398
Annen driftskostnad		7 671 023	3 990 723
Sum kostnader		7 917 426	4 238 279
Driftsresultat		-4 690 242	-1 556 776
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 366	6 168
Sum finansinntekter		21 366	6 168
Annen finanskostnad		267 860	86 101
Sum finanskostnader		267 860	86 101
Netto finans		-246 494	-79 933
Resultat før skattekostnad		-4 936 736	-1 636 709
Årsresultat		-4 936 736	-1 636 709
Totalresultat		-4 936 736	-1 636 709
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 936 736	-1 636 709
Sum overføringer og disponeringer		-4 936 736	-1 636 709



Organisasjonsnr: 948 428 059
SANDAKERVEIEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 083 473	3 083 473
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		719 755	838 153
Sum varige driftsmidler		3 803 228	3 921 626
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		92 333	64 647
Sum finansielle anleggsmidler		92 333	64 647
Sum anleggsmidler		3 895 561	3 986 273
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		41 697	39 935
Sum fordringer		41 697	39 935
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 381 374	994 415
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 381 374	994 415
Sum omløpsmidler		1 423 071	1 034 349
SUM EIENDELER		5 318 631	5 020 622

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 900	5 900



Sum innskutt egenkapital	5 900	5 900
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		634 887
Udekket tap	4 301 848	
Sum opptjent egenkapital	-4 301 848	634 887
Sum egenkapital	-4 295 948	640 787
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	6 224 497	3 809 055
Øvrig langsiktig gjeld	368 955	343 225
Sum annen langsiktig gjeld	6 593 452	4 152 280
Sum langsiktig gjeld	6 593 452	4 152 280
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	59 404	908
Leverandørgjeld	2 954 055	220 979
Skyldige offentlige avgifter	5 066	3 065
Annen kortsiktig gjeld	2 603	2 603
Sum kortsiktig gjeld	3 021 128	227 554
Sum gjeld	9 614 579	4 379 834
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 318 631	5 020 622



Organisasjonsnr: 948 428 059
SANDAKERVEIEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 146

Sandakerveien Borettslag



Velkommen til årsmøte i Sandakerveien 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:

3. april 2024 kl. 18:00, Cafe Nær - Frivillighetsentralen, Sandakerveien 61.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Andre honorarer - radiatorprosjekt
8. Valg av styre
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Sandakerveien 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Som møteleder foreslås borettslagets rådgiver i OBOS Håvard Pedersen.

Forslag til vedtak

Håvard Pedersen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Som protokollfører foreslås borettslagets rådgiver i OBOS Håvard Pedersen. Protokollvitne(r) velges i møtet.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Håvard Pedersen foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

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

Vedlegg

- 1. Årsrapport 2023 Sandakerveien Brl.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 82 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 82 000.



Sak 7

Andre honorarer - radiatorprosjekt

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I forbindelse med radiatorprosjektet skal det også utbetales kr 50 000 til styreleder Håkon Lileng for merarbeidet prosjektet har medført i perioden. Dette ble det også informert om til beboerne 20. april 2023.

Forslag til vedtak

Det utbetales kr 50 000 til styreleder Håkon Lileng.

Sak 8

Valg av styre

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Julian Riise

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ali Jafari
- Ina Susanne Karlsen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hadija Hassan

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Sak 9

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
Kandidater velges i møtet



Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Håkon Karlsen Lileng	Sandakerveien 77
Nestleder	Anne-Grethe Engebretsen	Sandakerveien 79
Styremedlem	Caroline Sørgård Fåne	Sandakerveien 77
Styremedlem	Christian André Løvstad	Sandakerveien 75
Styremedlem	Bjørn Rosten	Sandakerveien 81
Varamedlem	Nina Torekveen Høibjelke	Sandakerveien 73
Varamedlem	Ina Susanne Karlsen	Sandakerveien 73

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Caroline Sørgård Fåne Sandakerveien 77

Varadelegert

Lars Birger Davan Sandakerveien 81

Valgkomiteen

Vanja Ansgard Sandakerveien 73
Gro Hektoen Sandakerveien 73

Generelle opplysninger om Sandakerveien Borettslag

Borettslaget består av 59 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Sandakerveien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948428059, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

223 45

Første innflytting skjedde i 1956. Tomten ble kjøpt i 1986.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Sandakerveien Borettslag har en ansatt.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Driftsinntektene i 2023 var til sammen kr 3 227 184.

Driftskostnadene i 2023 var til sammen kr 7 917 426.

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.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 305 000 til ordinær drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sandakerveien Borettslag.

Lån

Sandakerveien Borettslag har tre lån i OBOS Banken.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret for 2024 er på kr 123 933.

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Sandakerveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sandakerveien Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
10 av 26 Årsrapport 2023 Sandakerveien Brl.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 12. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



SANDAKERVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 428 059, KUNDENR. 146

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		806 795	758 096	806 795	-1 598 057
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res. regnskapet)		-4 936 736	-1 636 709	-3 729 777	502 549
Tilbakeføring av avskrivning	15	118 398	118 398	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	2 737 525	1 850 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-322 083	-282 669	-51 000	-339 000
Innsk. øremerk. bankkto		-1 956	-322	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-2 404 852	48 698	-3 780 777	163 549
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	23	-1 598 057	806 795	-2 973 982	804 549
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 423 071	1 034 349		
Kortsiktig gjeld		-3 021 128	-227 554		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	23	-1 598 057	806 795		



SANDAKERVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 428 059, KUNDENR. 146

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 206 684	2 664 603	3 131 000	3 250 000
Andre inntekter	3	20 500	16 900	15 000	17 000
SUM DRIFTSINTEKTER		3 227 184	2 681 503	3 146 000	3 267 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-46 005	-47 158	-95 263	-94 231
Styrehonorar	5	-82 000	-82 000	-82 000	-132 000
Avskrivninger	15	-118 398	-118 398	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 625	-8 125	-8 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-109 760	-105 335	-111 000	-116 000
Konsulenthonorar	7	-10 250	-12 804	-20 000	-20 000
Kontingenter		-11 800	-11 800	-11 800	-11 800
Drift og vedlikehold	8	-5 909 471	-2 227 709	-4 405 000	-305 000
Forsikringer		-147 064	-136 429	-150 000	-162 000
Kommunale avgifter	9	-549 505	-454 470	-514 214	-618 570
Energi/fyring	10	-732 029	-844 445	-1 035 000	-735 000
TV-anlegg/bredbånd		-140 263	-130 464	-143 000	-147 000
Andre driftskostnader	11	-52 257	-59 142	-55 500	-50 850
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 917 426	-4 238 279	-6 630 777	-2 401 451
DRIFTSRESULTAT		-4 690 242	-1 556 776	-3 484 777	865 549
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	21 366	6 168	80 000	0
Finanskostnader	13	-267 860	-86 101	-325 000	-363 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-246 494	-79 933	-245 000	-363 000
ÅRSRESULTAT		-4 936 736	-1 636 709	-3 729 777	502 549
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-634 888	-1 636 709		
Udekket tap		-4 301 848	0		



SANDAKERVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 428 059, KUNDENR. 146

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	2 830 670	2 830 670
Tomt		252 803	252 803
Andre varige driftsmidler	15	719 755	838 153
Miljøbankkonto, øremerket		92 333	64 647
SUM ANLEGGSMIDLER		3 895 561	3 986 273
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		41 697	39 935
Driftskonto OBOS-banken		927 308	355 928
Skattetrekkskonto OBOS-banken		3 015	1 015
Sparekonto OBOS-banken		451 051	637 471
SUM OMLØPSMIDLER		1 423 071	1 034 349
SUM EIENDELER		5 318 631	5 020 622
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 59 * 100		5 900	5 900
Opptjent egenkapital		0	634 887
Udekket tap	16	-4 301 848	0
SUM EGENKAPITAL		-4 295 948	640 787
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	6 224 497	3 809 055
Borettsinnskudd	18	278 900	278 900
Avsetning bomiljøtiltak	19	90 055	64 325
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 593 452	4 152 280
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 954 055	220 979
Skyldige offentlige avgifter	20	5 066	3 065
Påløpte renter		32 602	908
Påløpte avdrag		26 802	0
Annen kortsiktig gjeld	21	2 603	2 603
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 021 128	227 554



SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 318 631	5 020 622
Pantstillelse	22	12 378 900	12 378 900
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.02.2024
Styret i Sandakerveien Borettslag

Håkon Karlsen Lileng/s/

Anne-Grethe Engebretsen/s/

Bjørn Rosten/s/

Caroline Søgård Fåne/s/

Christian Andre Løvstad/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 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 vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 081 444
Kabel-TV	121 680
Leie	46 668
Eiendomsskatt	12 560
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 262 352

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-53 640
Bredbånd	-2 028
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 206 684

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Vaskeripenger	20 500
SUM ANDRE INNETEKTER	20 500

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-21 692
Påløpte feriepenger	-2 603



Fri bolig	-47 652
Naturalytelser speilkonto	47 652
Arbeidsgiveravgift	-21 709
SUM PERSONALKOSTNADER	-46 005

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 82 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 250
SUM KONSULENTHONORAR	-10 250

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse - Opak AS	-563 379
Hovedentreprenør I - Solutec VVS AS	-5 207 298
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-5 770 677
Drift/vedlikehold bygninger	-34 045
Drift/vedlikehold VVS	-10 158
Drift/vedlikehold elektro	-4 901
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 910
Drift/vedlikehold brannsikring	-38 479
Egenandel forsikring	-40 000
Kostnader dugnader	-3 301
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-5 909 471

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

Det er avsatt kr 2 688 523 i regnskapet pga uenigheter med Solutec og fakturastørrelser. Dette handler om et omfattende prosjekt, hvor selskapet har byttet ut alle radiatorene i borettslaget. Prosjektet har gått over tiden, ikke blitt levert riktig og det er utført tilleggsarb. som ikke er bestilt. Opak AS er i dialog med Solutec AS for å avklare og bli enige om de totale kostnadene jf avtalen.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-14 630
---------------	---------



Vann- og avløpsavgift	-309 508
Feieavgift	-128
Renovasjonsavgift	-225 239
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-549 505

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-39 799
Fjernvarme	-692 230
SUM ENERGI / FYRING	-732 029

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-12 915
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 819
Lyspærer og sikringer	-3 532
Snørydding	-22 779
Andre fremmede tjenester	-2 763
Andre kontorkostnader	-236
Bank- og kortgebyr	-2 475
Velferdskostnader	-737
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-52 257

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 830
Renter av sparekonto i OBOS-banken	15 536
SUM FINANSINNTEKTER	21 366

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-53 192
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-42 692
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-171 976
SUM FINANSKOSTNADER	-267 860

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1957	2 355 900
Oppskrevet 1972	474 770
SUM BYGNINGER	2 830 670

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.223/bnr.45

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 1007

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

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

Tilgang 2015	107 444	
Avskrevet tidligere	-107 443	
		1

Avfallsanlegg

Tilgang 2017	403 750	
Avskrevet tidligere	-228 792	
Avskrevet i år	-40 375	
		134 583

Brannvarslingsanlegg

Tilgang 2021	780 226	
Avskrevet tidligere	-117 032	
Avskrevet i år	-78 023	
		585 171

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		719 755
--------------------------------	--	----------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-118 398
--------------------------------	--	-----------------

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**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2007	-3 900 000	
Nedbetalt tidligere	2 769 901	
Nedbetalt i år	229 054	
		-901 045

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017	-1 080 000	
Nedbetalt tidligere	245 737	
Nedbetalt i år	39 842	
		-794 421

OBOS-banken



Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-1 850 000
Økning i år	-2 737 525
Nedbetalt tidligere	5 307
Nedbetalt i år	53 187
	-4 529 031
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-6 224 497

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1957	-278 900
SUM BORETTSINNSKUDD	-278 900

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-90 055
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-90 055

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-3 015
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 051
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-5 066

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-2 603
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 603

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	278 900
Pantelån	6 224 497
Påløpte avdrag	26 802
TOTALT	6 530 199

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	2 830 670
Tomt	252 803
TOTALT	3 083 473

NOTE: 23**NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**



De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Tiltaket er å få til avtale med Solutec VVS As om reduserte faktura kostnader. Rest dekkes av lån/økte felleskostnader.



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret har e-post adresse styret@sandakerveien.no. I tillegg kan styret nås gjennom Vibbo.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Styrets arbeid

- Styret har primært sett fokusert på Radiatorprosjektet, dette hadde et stort omfang og krevde mye tid og styring for å kunne fullføres. Vi kom til en løsning på pris, hvor Sandakerveien endte med å betale ca 1 000 000, mindre enn det som opprinnelig var fakturert.
- Vi har hatt befaringer og hentet inn tilbud på bytte av vinduer og terrassedører, vi har landet på valgt leverandør og signert kontrakt, så arbeidet kan påbegynnes vår 2025.
- Vi har innhentet tilbud på internettleverandør og gjort klar til å ta et valg på fibernettverk i blokken.
- Reforhandlet avtale med Norsk Brannvern på sjekk og kontroll av blokken
- Reforhandlet avtale med Bravida, på kontroll av brannvern
- Forhandlet avtale med fast elektriker for borettslaget, med faste priser og kompetente fagfolk. Kan brukes av beboere og styret.
- Utbedret en lekkasje i styrerommet og byttet gamle rør.
- Byttet sikringsskap og gamle komponenter i styringsrom
- Gått over alle boder og oppdatert disse med nye merkinger, for enklere kontroll fremover.
- Div forefallende arbeid.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565469. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Garantert betaling av felleskostnader

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



Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Bytte av radiatorer, vannrør til radiatorer og pumper	
2021-2021	Byttet heldekkende brannvarslingsanlegg	
2020-2020		Oppgradering av bakgården. Nytt låssystem. Ny vedlikeholdsplan. Bytte av varmtvannpumpe.
2019-2019		Omteking av tak. Samt skifte av bunnledninger.
2017-2017	Nye avfallsbrønner	
2016 - 2016	Omlagging til fjernvarme	
2016 - 2017	Drenering av bygård	
2015	Gjennomgang av brannsikkerhet i bygget Innkjøp av 2 nye vaskemaskiner.	
2015	Nye brannvarslere i fellesområder	Nye brannvarslere i fellesområder, samt skilte
2014	Porttelefoner	Nye porttelefoner
2013	Brannslukningsapparater	Utskifting av samtlige brannslukningsapparater.
2012	Rens av ventilasjonsanlegget	
2011	Asbestsanering og isolasjon	Asbestsanering og isolasjon av rør i kjeller.
2008	Avvikling fellesfryseri+ny oljetank	Ny oljetank. Fryseri avviklet og erstattet med frysebokser. Gamle lamper i oppganger byttet. Installert A60 dører til EL-sjakter i kjeller.
2007	Fasade, balkonger og tak	Rehabilitering av fasade, balkonger og tak. Rehabilitering hovedtavle i nr. 79.
2006	Rehabilitering hovedtavler i nr.75	
2006	Rehabilitering el-anlegg	Rehabilitering elektriske stigeledninger og rehabilitert alle sikringskap tilknyttet leilighetene med ekstra kurs til badene.
2006	Våtromsrehabilitering	Ferdigstilt våtromsrehabilitering (byttet alle vann- og avløpsrør).
2003	Bredbånd	Alle leiligheter har fått bredbåndstilgang



2003	Nye pulverapparater til alle leiligheter	
2003	Ny tørketrommel	
2003	Kontroll av oljetank	
2002	Utskiftning av alle postkasser	
1999	Byttet A-60 dører i kjeller (branndører)	
1998	Utskiftning av utgangsdører	
1995	Ny fyrkjøle	
1992	Maling/oppussing av alle oppganger	
1990	Utskiftning inngangsdører	Utskiftning av inngangsdører til leilighetene
1988	Utskiftning av vinduer og balkongdører	
1984	Omtrekking av tak	



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 3.04.24

Selskapsnummer: 146 Selskapsnavn: Sandakerveien 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.