



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	994 681 133
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	SANDBEKKEN 2 BORETTSLAG
Forretningsadresse:	c/o BORI BBL Tærudgata 16 2004 LILLESTRØM

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:	Sebastian
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	11.04.2024

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, 11.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	10 166 533	9 756 335
Annen driftsinntekt	2	950 036	136 875
Sum inntekter		11 116 569	9 893 210
Kostnader			
Lønnskostnad	3	319 469	315 892
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	12	34 500	21 958
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,	8 784 686	11 841 865
Sum kostnader		9 138 654	12 179 714
Driftsresultat		1 977 915	-2 286 504
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 610	1 777
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		1 883 043	1 021 599
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-1 876 434	-1 019 822
Resultat før skattekostnad		0	0
Årsresultat		101 481	-3 306 326
Totalresultat		101 481	-3 306 326
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	14	101 481	-3 306 326
Sum overføringer og disponeringer		101 481	-3 306 326



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		23 944 537	23 944 537
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		73 981	108 481
Sum varige driftsmidler		24 018 518	24 053 019
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		24 018 518	24 053 019
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		15 777	47 999
Andre fordringer		397 420	347 240
Sum fordringer		413 197	395 239
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 501 858	6 710 909
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 501 858	6 710 909
Sum omløpsmidler		5 915 055	7 106 147
SUM EIENDELER		29 933 573	31 159 166



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		15 600	15 600
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		13 425 801	13 527 282
Sum opptjent egenkapital		-13 425 801	-13 527 282
Sum egenkapital		-13 410 201	-13 511 682
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		38 819 855	39 597 468
Øvrig langsiktig gjeld		3 744 000	3 744 000
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		42 563 855	43 341 468
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		751 022	1 253 298
Annen kortsiktig gjeld		28 898	76 081
Sum kortsiktig gjeld		779 919	1 329 379
Sum gjeld		43 343 774	44 670 848
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 933 573	31 159 166



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 668445

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 681 133
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SANDBEKKEN 2 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

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: Sebastian
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2024

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, 24.07.2024



Organisasjonsnr: 994 681 133
SANDBEKKEN 2 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	10 166 533	9 756 335
Annen driftsinntekt	2	950 036	136 875
Sum inntekter		11 116 569	9 893 210
Kostnader			
Lønnskostnad	3	319 469	315 892
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	12	34 500	21 958
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	8 784 686	11 841 865
Sum kostnader		9 138 654	12 179 714
Driftsresultat		1 977 915	-2 286 504
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 610	1 777
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		1 883 043	1 021 599
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-1 876 434	-1 019 822
Resultat før skattekostnad		0	0
Årsresultat		101 481	-3 306 326
Totalresultat		101 481	-3 306 326
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	14	101 481	-3 306 326
Sum overføringer og disponeringer		101 481	-3 306 326



Organisasjonsnr: 994 681 133
SANDBEKKEN 2 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		23 944 537	23 944 537
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		73 981	108 481
Sum varige driftsmidler		24 018 518	24 053 019
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		24 018 518	24 053 019
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		15 777	47 999
Andre fordringer		397 420	347 240
Sum fordringer		413 197	395 239
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 501 858	6 710 909
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 501 858	6 710 909
Sum omløpsmidler		5 915 055	7 106 147
SUM EIENDELER		29 933 573	31 159 166
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		15 600	15 600



Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	13 425 801	13 527 282
Sum opptjent egenkapital	-13 425 801	-13 527 282
Sum egenkapital	-13 410 201	-13 511 682
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	38 819 855	39 597 468
Øvrig langsiktig gjeld	3 744 000	3 744 000
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	42 563 855	43 341 468
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	751 022	1 253 298
Annen kortsiktig gjeld	28 898	76 081
Sum kortsiktig gjeld	779 919	1 329 379
Sum gjeld	43 343 774	44 670 848
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	29 933 573	31 159 166



Organisasjonsnr: 994 681 133
SANDBEKKEN 2 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Vurdering og klassifisering av balanseposter: Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		35892.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		280000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>



315892.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

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

3

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:



Mer om lån og sikkerhetsstillelse



INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling Sandbekken 2 Borettslag avholdes 11.04.2024
kl 18:00, på Sandbekken ungdomsskole

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

- 1. KONSTITUERING**
 - A) Valg av møteleder
 - B) Opptak av navnefortegnelse
 - C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
 - D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
- 2. ÅRSMELDING FOR 2023**
- 3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2023**
- 4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**
- 5. INNKOMNE FORSLAG**
- 6. VALG AV TILLITSVALGTE**

Løvenstad 18.03.2024

I styret for Sandbekken 2 Borettslag

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen, jfr. Borettslagslova §7-2. Bruker av andelen har møterett, men ikke stemmerett.

Andelseier som ikke selv kan være til stede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig. Det er kun anledning til å være fullmektig for én andel, jfr. Brl §7-3. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.



**INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR
GENERALFORSAMLING 11.04.2024.**

1. KONSTITUERING

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

2. ÅRSMELDING FOR 2023

Som følge av en lovendring 1. januar 2018 er det ikke lengre et lovkrav å skrive årsmelding. Årsmeldingen er utarbeidet av styret for å orientere om året som har gått.

Årsmeldingen vedlegges og tas til orientering.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2023

A) Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.
Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

A) Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Innkomne forslag fra styret eller fra beboere.
Det er ikke innkommet noen forslag.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 5 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år
- E) Andre utvalg
- F) Valg av 4 delegat(er) og 4 varadelegat(er) til BORIs generalforsamling



Sandbekken 2 Borettslag STYRETS ÅRSMELDING 2023

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Guro Nordvik	valgt for 2 år i 2022
Nestleder	: Kjell Anders Pedersen	valgt for 2 år i 2023
Styremedlem	: Svein Dahlen	valgt for 2 år i 2022
Styremedlem	: Oddvar Håndstad	valgt for 2 år i 2022
Styremedlem	: Ulf Partyka	valgt for 2 år i 2023

Varamedlemmer til styret:

	: Anita Pedersen	valgt for 1 år i 2023
	: Kai Eriksen	valgt for 1 år i 2023
	: Morten Knut Helsing	valgt for 1 år i 2023
	: Lasse André Nymo	valgt for 1 år i 2023

Valgkomite:

: Styret
:
:

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2023:

	: Guro Nordvik	som delegat
	: Kjell Anders Pedersen	som delegat
	: Svein Dahlen	som delegat
	: Oddvar Håndstad	som delegat
	Som varadelegat 4 varamedlemmer	

SELSKAPSINFORMASJON

Sandbekken 2 Borettslag ble stiftet 13.05.2009 og har organisasjonsnummer 994.681.133.

Borettslaget består av 156 boligseksjoner, fordelt på 5 bygninger.

Eiendommen har gnr 106 bnr 289 i Rælingen kommune. Stor parkeringsplass har gnr 106 bnr 288.

Forretningsfører er BORI BBL.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.



Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 11 møter. På styremøter er det behandlet saker

- Godkjenning av nye eiere
- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Forsikringskader
- Godkjenning av bruksoverlating

Av andre større saker kan nevnes:

- Se informasjonsdelen
- Fortløpende vurdering av bygningsmassen gjennom VLP, Vedlikeholdsplan gjennom BORI
- Store planlagte vedlikeholdsarbeider for årene fremover: Sikring av personell som arbeider på taket. Sikring av gavlvegger
- Serviceavtaler og kontroll av brannslukningsapparater og røykvarslere har vi hos NOHA
- Kontroll av sikkerhetsutstyr og tak er avtalt med Protan

Andre tiltak:

- Blokkmøter ved blokktilitsvalgte
- Info – rundskriv - hjemmeside
- Dugnad på uteområdet. Her vil styret takke de av beboerne som på eget initiativ vedlikeholder og holder disse områdene i orden. Takker også de beboerne som strør, hugger is og måker om vinteren for sikrest mulig ferdsel.

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

Godkjent av styret, den 14.02.2024



INFORMASJON OM Sandbekken 2 BORETTSLAG

Sandbekken 2 BRL ble stiftet 13/05/2009

Borettslagets styre har kontor i Tiurvegen 1F.
Styret kan også kontaktes e-post sandbekken2@gmail.com,
Sandbekkenbrl@borimail.no eller med brev i postkasse ved Tiurvegen 1F
Mer informasjon finnes på www.Sandbekken2.borettslag.net

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Det er utarbeidet egne vedtekter og ordensregler for borettslaget.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 06.12.96. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i borettslaget.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten håndslukker eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet.

Det er utført årlig kontroll av brannvernutstyr i kjeller og oppganger. Elektriske hovedtavler, ledningsnett i kjeller og oppganger, beboeres sikringsskap eldre enn 10 år er oppgradert til dagens standard og fått montert overspenningsvern, og lys i oppganger og kjeller er skiftet til automatisk tenning og slukking.

Borettslaget har web-basert internkontrollsystem for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget og systemet varsler den ansvarlige når det er tid for et periodisk tiltak. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningen(e) og på eiendommen.

VAKTMESTERTJENESTE

Borettslaget har avtale med Svendsen Vaktmester om vaktmestertjeneste.

RENHOLD

Firmaet Trappevask er engasjert til å vaske fellesarealene.

PARKERING

Borettslaget har parkeringsplasser som er fordelt med 1 fast plass til hver leilighet og en del ekstra plasser som fordeles etter søknad. Ventetid forekommer. Alle plassene har muligheter for ladebokser fra ANEO (tidligere Ohmia Charging) Må bestilles av hver enkelt.



NØKLER

Nøkler/rekvisisjon kan fås ved henvendelse til styret og må betales av den enkelte.

BRUKSOVERLATING / UMLEIE

Bruksoverlating må søkes til styret via BORI, jf. Borettslagsloven.

BRANNSLUKKINGSUTSTYR

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

KABEL-TV / BREDBÅND

Telenor Norge AS

Tjenesten(e) leveres av Telenor. Servicetelefon 915 09000 er betjent på hverdager mellom kl. 0800-2000, lørdag kr. 0900-1700 og søndag kl. 1000-1500. Chat med Telmi, Telenors chattende robot, døgnet rundt. Se www.telenor.no/privat/kundeservice/kontakt/ for mer informasjon.

Kabel-tv-dekoder og tilhørende utstyr skal stå igjen i boligen ved flytting.

ENERGIMERKING

Energiattest er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Attesten kan utarbeides av eier på www.energimerking.no.

VEDLIKEHOLDSHISTORIKK

Type vedlikehold	Årstall
Alle oppganger malt	2017
Alle inngangspartier byttet	2018
Innvendige branndører byttet	2018
Lufteventiler på tak sikret for vann og snø inntregning	2018
Sikret Steniplater (fasadeplatene)	2018
Soilrør (avløpsrør) rehabilitert med innvendig belegg	2020
Søppelkontainere byttet til nedgravde	2019
6 gamle lekeplasser revet og 3 nye etablert	2019
Rens og rengjøring av luftkanaler	2019
Byttet hovedstoppekraner i alle blokker	2019
Drenert baksiden av Tiurvegen 3	2020
Etablert nye godkjente adgangsstiger til alle tak	2021
Kontroll av alle brannstiger	2021
Byttet alle brannslukningsapparater i leilighetene	2022
Byttet alle røykvarslere og økt antall til 2 i hver leilighet	2022
Kontroll av alle brannslukningsapparater og røykvarslere i fellesareal	2023



Byttet hovedtavler i alle blokker og underfordelinger	2022
Byttet alle lamper og ledninger i felles arealer	2022
Oppgradering av eldre enn ti år gamle sikringskap for leiligheter og montert overspenningsvern der det manglet	2023
Montert utstyr for bruk av sikkerhetsutstyr på takene	2023

Vedlikehold utføres i henhold til Borettslagets vedlikeholdsplan. Det kan også nevnes at strømforbruket vårt ble redusert med cirka 40% etter oppgradering av det elektriske anlegget.

FORSIKRINGER

Bygninger

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i IF Forsikring ASA, polise nr. SP2378801

Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningene, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak.

«Heldekning for boligsammenslutning» dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar.

Egenandel er for tiden kr 10.000,-. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

Skadedyr

«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr.

Forsikringen dekker skade voldt av ulike insekter. For utfyllende informasjon, se forsikringsvilkårene.

Forsikringen dekker også bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

Ved skade:

Ved skade i boligen skal beboerne straks ta kontakt med styret på mail: sandbekken2@gmail.com. Ved akutt skade gis det melding til forsikringssselskapets vakttelefon 21 49 24 00 eller alternativt til vaktmester.



Sandbekken 2 Borettslag

Årsoppgjør 2023

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Sandbekken 2 Borettslag org.nr. 994681133



Resultatregnskap 2023

Sandbekken 2 Borettslag
Alle beløp i NOK

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
	Note				
Inntekter					
Felleskostnader	1	10 166 533	9 756 335	10 099 744	10 579 200
Annen driftsinntekt	2	950 036	136 875	20 000	23 000
Sum driftsinntekter		11 116 569	9 893 210	10 119 744	10 602 200
Kostnader					
Lønnskostnad	3	319 469	315 892	315 000	315 000
Avskrivninger	12	34 500	21 958	40 000	40 000
Konsulenttjenester	4	520 440	675 353	421 000	450 998
Kontingenter	5	63 656	63 656	64 662	65 000
Rep og vedlikehold	6	1 537 721	4 983 907	530 000	2 871 999
Forsikringer		616 821	537 142	556 500	586 999
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	7	2 048 595	1 817 811	1 882 233	2 183 000
Energi og fyring	8	2 315 283	2 247 268	2 350 000	2 349 999
Kabel-TV og telefoni	9	776 873	716 642	780 000	800 000
Driftskostnader	10	681 425	659 491	580 000	599 999
Andre driftskostnader	11	221 659	140 595	137 550	175 000
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		2 213	0	0	0
Sum driftskostnader		9 138 654	12 179 714	7 656 945	10 437 994
Driftsresultat før finansposter		1 977 915	-2 286 504	2 462 799	164 206
Finansielle poster					
Finansinntekt		6 610	1 777	4 000	0
Finanskostnad		1 883 043	1 021 599	1 600 000	2 100 000
Sum finansposter		-1 876 434	-1 019 822	-1 596 000	-2 100 000
Årsresultat		101 481	-3 306 326	866 799	-1 935 794
Overført udekket tap	14	101 481	-3 306 326	0	0
Sum disponering		101 481	-3 306 326	0	0

Resultatrapport 2023 for Sandbekken 2 Borettslag



Balanse 31.12.2023

Sandbekken 2 Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	12	23 944 537	23 944 537
Andre driftsmidler	12	73 981	108 481
Sum varige driftsmidler		24 018 518	24 053 019
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		24 018 518	24 053 019
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		397 420	347 240
Kundefordringer		15 777	47 999
Sum fordringer		413 197	395 239
Bankinnskudd, kasse o.l.		5 501 858	6 710 909
Sum omløpsmidler		5 915 055	7 106 147
SUM EIENDELER		29 933 573	31 159 166

Balanserapport 2023 for Sandbekken 2 Borettslag



Balanse 31.12.2023

Sandbekken 2 Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	13	15 600	15 600
Udekket tap	14	-13 425 801	-13 527 282
Sum egenkapital		-13 410 201	-13 511 682
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15, 16	38 819 855	39 597 468
Borettsinnskudd	17	3 744 000	3 744 000
Sum langsiktig gjeld		42 563 855	43 341 468
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		751 022	1 253 298
Annen kortsiktig gjeld	19	28 898	76 081
Sum kortsiktig gjeld		779 919	1 329 379
Sum gjeld		43 343 774	44 670 848
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 933 573	31 159 166

Sandbekken 2 Borettslag

Guro Kristine Kleven Nordvik
Styrets leder

Ulf Partyka
Styremedlem

Kjell Anders Pedersen
Styremedlem

Svein Dahlen
Styremedlem

Oddvar Andreas Håndstad
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Sandbekken 2 Borettslag



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Generelle Felleskostnader	7 190 253	7 858 656	7 194 544	7 484 600
3603 Stipulerte renter	1 599 705	554 112	1 600 000	2 100 000
3604 Stipulerte avdrag	946 726	1 046 448	948 000	720 000
3608 Parkeringsplasser	233 749	109 919	170 000	86 400
3625 Vedlikeholdsfond	187 100	187 200	187 200	187 200
3632 Strøm	9 000	0	0	1 000
Sum felleskostnader	10 166 533	9 756 335	10 099 744	10 579 200



Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Andre inntekter	0	0	20 000	5 000
Andre inntekter	930 686	0	0	0
Antenneleie	19 350	18 000	0	18 000
El bil/ladeanlegg	0	118 875	0	0
Sum andre driftsinntekter	950 036	136 875	20 000	23 000

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	279 990	280 000	280 000	280 000
Arbeidsgiveravgift	39 479	35 892	35 000	35 000
Sum lønnskostnader	319 469	315 892	315 000	315 000

Borettslaget har ingen ansatte.

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.



Note 4 Konsulent tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	7 000	7 000	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar	247 480	247 024	244 000	243 999
Andre forvaltningstjenester	28 753	14 200	10 000	10 000
Juridisk bistand	0	0	20 000	20 000
Teknisk bistand	209 995	369 610	100 000	99 999
Vedlikeholdsplan	0	25 323	30 000	30 000
HMS	17 318	2 302	0	30 000
Vakthold/securitas	9 894	9 894	10 000	10 000
Sum konsulent tjenester	520 440	675 353	421 000	450 998

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Kontingenter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kontingent NBBL	9 056	63 656	64 662	10 000
Kontingent BORI	54 600	0	0	55 000
Sum kontingenter	63 656	63 656	64 662	65 000



Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	256 192	85 352	50 000	99 999
Vedlikehold VVS	55 163	78 700	50 000	50 000
Vedlikehold elektro	382 656	65 340	20 000	20 000
Vedlikehold utvendig anlegg	203 038	331 659	50 000	51 000
Vedlikehold lokaler	1 600	0	0	0
Vedlikehold vaskeri	55 785	33 887	30 000	60 000
Vedlikehold ventilasjon	0	33 746	20 000	21 000
Vedlikehold brannsikring	52 985	81 603	50 000	50 000
Vedlikehold avfallsug anlegg	0	43 969	40 000	0
Egenandel forsikringsskader	10 000	13 000	20 000	20 000
Større	520 301	4 216 651	200 000	2 500 000
Sum vedlikeholdskostnader	1 537 721	4 983 907	530 000	2 871 999

Note 7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kommunale avgifter	1 966 362	1 817 811	1 800 000	2 100 000
Festeavgift	82 233	0	82 233	83 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	2 048 595	1 817 811	1 882 233	2 183 000

Note 8 Energi og fyring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Elektrisitet (strøm)	307 496	569 368	450 000	450 000
Fjernvarme	1 902 678	1 669 752	1 900 000	1 899 999
Strøm til elbil ladeanlegg	105 109	8 148	0	0
Sum energi og fyring	2 315 283	2 247 268	2 350 000	2 349 999



Note 9 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kabel TV/bredbånd	776 873	716 642	780 000	800 000
Sum kabel-TV og telefoni	776 873	716 642	780 000	800 000

Note 10 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	198 013	515 741	480 000	200 000
Renholdstjenester	194 850	0	0	150 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	183 563	143 750	100 000	150 000
Gressklipping	105 000	0	0	99 999
Sum driftskostnader	681 425	659 491	580 000	599 999



Note 11 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftskostnader lokaler	0	0	1 000	1 000
Skadedyrbekjempelse	29 119	13 791	14 000	20 000
Søppeltømming/container	127 469	88 406	60 000	100 000
Lyspærer, sikringer etc	680	4 971	0	0
Verktøy og redskaper	0	0	2 000	2 000
Datautstyr og programvare	0	0	10 000	10 000
Nøkler, låser og skilt	28 439	10 836	20 000	20 000
Annet driftsmateriale	0	0	1 000	1 000
Kontorrekvisita	13 521	598	6 000	6 000
Lisenser/software	5 910	5 550	2 000	3 000
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	0	2 000	2 000
Generalforsamling/årsmøte	3 670	3 840	15 000	5 000
Porto	3 255	2 994	0	0
Gave, ikke	0	0	2 550	3 000
Øredifferanser	-4	10	0	0
Bank og kortgebyrer	9 600	9 599	2 000	2 000
Sum andre driftskostnader	221 659	140 595	137 550	175 000



Note 12 Anleggsmidler

	Bygninger	Vaskemaskin Fx 80 2019/09	FX 80 Vaskemaskin Nov. 22	Tørketrommel 2020
Anskaffelseskost pr.01.01	23 944 537	63 123	68 413	40 985
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	23 944 537	63 123	68 413	40 985
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	12 624	13 682	8 193
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	0	53 673	14 822	30 043
Bokført verdi pr.31.12	23 944 537	9469	53 590	10 922
Anskaffelsesår	1968	2019	2022	2020
Antatt rest levetid (i antall år)				

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 13 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 15 600 fordelt på 156 à kr. 100.

Note 14 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-13 527 282	-10 220 955
Tilført til/fra EK fra årets resultat	101 481	-3 306 326
Sum opptjent egenkapital 31.12	-13 425 801	-13 527 282

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige



overskudd.

Note 15 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Pantelån	38 819 855	39 597 468
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	38 819 855	39 597 468

Note 16 Pantelån

BOLIGBANKEN ASA

Renter 31.12.23: 5,45%, løpetid 27

år Opprinnelig 2022

40 000 000

Nedbetalt tidligere

402 531

Nedbetalt i år

777 613

Lånesaldo 31.12

38 819 855

Beregnet innfrielsesdato: 27.07.2049

Sum langsiktig gjeld

38 819 855

Note 17 Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.



Note 18 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	42 563 855	43 341 468
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	23 944 537	23 944 537
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	43 744 000	43 744 000

Note 19 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Påløpt rente	6 033	4 271
Andre påløpte kostnader	22 865	71 810
Sum annen kortsiktig gjeld	28 898	76 081



Note 20 Disponible midler


	2023	2022
A. Disponible midler 01.01	5 776 768	4 696 515
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	101 481	-3 306 326
Tilbakeføring av avskrivning	34 500	21 958
Årets investeringer	0	68 413
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-777 613	4 433 034
B. Årets endring i disponible midler	-641 632	1 080 253
C. Disponible midler 31.12	5 135 136	5 776 768
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	5 915 055	7 106 147
- Kortsiktig gjeld	779 919	1 329 379
= Disponible midler 31.12	5 135 136	5 776 768



407 12 2023 Årsoppgjørspakke - v3.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Nordvik, Guro K Kleven	2024-03-18	Pedersen, Kjell Anders	2024-03-15

Identifikasjon

 **bankID** Nordvik, Guro K Kleven

Identifikasjon

 **bankID** Pedersen, Kjell Anders

Navn	Dato	Navn	Dato
Partyka, Ulf Jan	2024-03-15	Håndstad, Oddvar Andreas	2024-03-15

Identifikasjon

 **bankID** Partyka, Ulf Jan

Identifikasjon

 **bankID** Håndstad, Oddvar Andreas

Navn	Dato
Dahlen, Svein	2024-03-15

Identifikasjon

 **bankID** Dahlen, Svein



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Til generalforsamlingen i Sandbekken 2 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sandbekken 2 Borettslag som viser et overskudd på NOK 101 481. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 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 budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



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>.

Lillestrøm, 22. mars 2024
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

Norwegian Buypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)

03/22/2024 14:30:59

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.