



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 167 758
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SANDAKERVEIEN 135 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2024

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, 01.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		636 385	511 512
Sum inntekter		636 385	511 512
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		271 792	934 353
Sum kostnader		374 482	1 037 043
Driftsresultat		261 903	-525 531
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 372	644
Sum finansinntekter		1 372	644
Annen finanskostnad		182 334	110 669
Sum finanskostnader		182 334	110 669
Netto finans		-180 962	-110 025
Resultat før skattekostnad		80 942	-635 556
Årsresultat		80 942	-635 556
Totalresultat		80 942	-635 556
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		80 942	-635 556
Sum overføringer og disponeringer		80 942	-635 556



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		12 000 000	12 000 000
Sum varige driftsmidler		12 000 000	12 000 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		12 000 000	12 000 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		9 891	22 920
Sum fordringer		9 891	22 920
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		113 438	141 190
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		113 438	141 190
Sum omløpsmidler		123 329	164 110
SUM EIENDELER		12 123 329	12 164 110

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		60 000	60 000
Sum innskutt egenkapital		60 000	60 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 788 105	1 869 047
Sum opptjent egenkapital		-1 788 105	-1 869 047
Sum egenkapital		-1 728 105	-1 809 047
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 422 546	3 552 826
Øvrig langsiktig gjeld		10 400 000	10 400 000
Sum annen langsiktig gjeld		13 822 546	13 952 826
Sum langsiktig gjeld		13 822 546	13 952 826
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		22 575	846
Leverandørgjeld		35	11 450
Annen kortsiktig gjeld		6 279	8 036
Sum kortsiktig gjeld		28 888	20 331
Sum gjeld		13 851 434	13 973 157
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 123 329	12 164 110



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 483692

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 167 758
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SANDAKERVEIEN 135 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2024

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, 17.06.2024



Organisasjonsnr: 994 167 758
SANDAKERVEIEN 135 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		636 385	511 512
Sum inntekter		636 385	511 512
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		271 792	934 353
Sum kostnader		374 482	1 037 043
Driftsresultat		261 903	-525 531
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 372	644
Sum finansinntekter		1 372	644
Annen finanskostnad		182 334	110 669
Sum finanskostnader		182 334	110 669
Netto finans		-180 962	-110 025
Resultat før skattekostnad		80 942	-635 556
Årsresultat		80 942	-635 556
Totalresultat		80 942	-635 556
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		80 942	-635 556
Sum overføringer og disponeringer		80 942	-635 556



Organisasjonsnr: 994 167 758
SANDAKERVEIEN 135 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			
Sum varige driftsmidler		12 000 000	12 000 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		12 000 000	12 000 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		9 891	22 920
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		113 438	141 190
Sum omløpsmidler		113 438	141 190
Sum omløpsmidler		123 329	164 110
SUM EIENDELER		12 123 329	12 164 110
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		60 000	60 000
Sum innskutt egenkapital		60 000	60 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap			
		1 788 105	1 869 047



Sum opptjent egenkapital	-1 788 105	-1 869 047
Sum egenkapital	-1 728 105	-1 809 047
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 422 546	3 552 826
Øvrig langsiktig gjeld	10 400 000	10 400 000
Sum annen langsiktig gjeld	13 822 546	13 952 826
Sum langsiktig gjeld	13 822 546	13 952 826
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	22 575	846
Leverandørgjeld	35	11 450
Annen kortsiktig gjeld	6 279	8 036
Sum kortsiktig gjeld	28 888	20 331
Sum gjeld	13 851 434	13 973 157
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	12 123 329	12 164 110



Organisasjonsnr: 994 167 758
SANDAKERVEIEN 135 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6455

Sandakerveien 135 Borettslag



Velkommen til årsmøte i Sandakerveien 135 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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 26. mai kl. 09:00 og lukker 29. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6455>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Sandakerveien 135 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret innstiller Endre Bodahl som møteleder

Forslag til vedtak

Endre Bodahl er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret innstiller Karianne Andreassen og Wenche Bryhn

Forslag til vedtak

Karianne Andreassen og Wenche Bryhn er valgt

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Vedlegg

1. 6455 Sandakerveien 135 Borettslag Årsrapport med beretning.pdf

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret innstiller Wenche Bryhn som leder og Karianne Andreassen som styremedlemmer - da begge to har vært svært aktive og sikret god drift av borettslaget gjennom de siste årene.

Endre Bodahl stiller ikke til gjenvalg da han har solgt leiligheten. Han har driftet borettslagets økonomi, og i den anledning ønsker styret å finne noen med tilsvarende affinitet.

Ingeborg Sommer, Philip Rojahn og Sondre Skotte har stilt seg til disposisjon for styreverv - alle tre har gitt godt inntrykk, og styret har derfor ingen prioritering av hvem som bør velges.

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- **Wenche Bryhn**

ANBEFALT AV VALGKOMITEEN Nåværende styreleder (2022-2024) - svært aktiv og engasjert.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Ingeborg Ulberg Sommer**

Jeg heter Ingeborg Ulberg Sommer, er 30 år og kommer fra Røros. For tiden jobber jeg som lektor på landslinja i folkemusikk på Vinstra videregående skole i tillegg til å være freelance musiker. Jeg har noe erfaring med styreverv fra før, både lokalt og regionalt, for tiden er jeg nestleder i Trøndelag folkemusikklag.

- **Karianne Andreassen**

ANBEFALT AV VALGKOMITEEN Nåværende styremedlem (2022-2024) - svært aktiv og engasjert.

- **Philip Rojahn**

Heisann! Mitt navn er Philip, og jeg er opprinnelig fra Tønsberg. Jeg har studert i Trondheim og flyttet til Oslo i 2022, og jobber i markedsteamet til Flytoget som innholdsprodusent. Jeg er veldig interessert i film og foto, og opplever at de fleste beskriver meg som en blid og nysgjerrig person. Som medlem i styret kan jeg bidra til forskjellige oppgaver; økonomi, prosjektstyring og/eller mindre aktiviteter. Utover det er jeg fleksibel og liker å få ting gjort. Jeg gleder meg veldig til å overta nøklene 15. mai og flytte inn i Nydalens vakreste bygg! :)

- **Sondre Skotte**

Jobber som konsulent innen statistikk og analyse. Har bodd her siden 2018. Liker å bidra til at vi har det hyggelig rundt oss.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Wenche Bryhn	Sandakerveien 135 E
Styremedlem	Karianne Andreassen	Sandakerveien 135 D
Styremedlem	Endre Bodahl	Sandakerveien 135 E

Kontaktinformasjon

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sandakerveien 135 Borettslag

Borettslaget består av 12 andelsleiligheter.

Sandakerveien 135 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 994167758, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

77 14

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.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har avholdt styremøter og budsjettmøter, samt kommunisert og behandlet saker fortløpende gjennom digitale plattformer.

Den økonomiske situasjonen til borettslaget har vært spesielt krevende grunnet de høye rentene, men til tross for det har felleskostnadene blitt holdt uendret gjennom reduksjon av finansielle utgifter.

Spesielt tidskrevende var situasjonen rundt mislighold av leieavtale i 3. etg. og prosjektledelse rundt ferdigattest på 4stk bad.

Annet løpende arbeid styret har engasjert seg i:

- Befaring og innsamling av tilbud til bytte av ytterdører
- Etablering av hageområde foran hovedhuset med grus og busker til kostnad av 50 000 kr.
- Assistert eier i 3. etg. med mislighold av leieavtale fra leietakere.
- Gjennomført befaring, finansieringsplan og prosjektstyring i forbindelse med ferdigattest på bad tilknyttet 4 stk. andelseiere, ref. påbud fra Plan og Bygningsetaten. Grunnet det ekstraordinære forholdet mtp. tidsfrist og kostnad vedtok styret å dekke 50 000 kr av kostnaden – samme størrelsesorden som ble tilbudt ved tilsvarende tilfelle i 2017-2018.
- For å forhindre økning i felleskostnad har styret forlenget nedbetalingstiden på det minste lånet tilknyttet rehabilitering av tak og fasade til 25 år. Styret anbefaler å minke nedbetalingstiden så snart styringsrenten reduseres, da nedbetalingstiden er i overkant lang for denne type arbeid.
- Styret har bedrevet løpende vedlikeholdsarbeid, inkl. vanning av de nye buskene.
- Årlig brannkontroll er gjennomført
- Styret har tatt tak i trivsel ved å håndheve husordensreglene.
- Det har blitt avholdt 2 stk. dugnader.



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 er **kr 636 385**.

Driftskostnadene er **kr 374 482**.

Finanskostnader er **kr 180 962**.

Resultat

Årets resultat **kr 80 942** vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler **kr 94 441** (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.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet **kr 24 066** til 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 135 Borettslag.

Lån

Sandakerveien 135 Borettslag har lån i OBOS Banken.

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

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.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i SANDAKERVEIEN 135 BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SANDAKERVEIEN 135 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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 i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ZKEY1-LSHFN-CHEX-V3TLE-ZOSUT-PGYD1



SANDAKERVEIEN 135 BORETTSLAG ORG.NR. 994 167 758, KUNDENR. 6455

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.		143 779	947 279	143 779	94 441
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		80 942	-635 556	114 710	65 646
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-130 280	-167 944	-153 000	-54 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-49 338	-803 500	-38 290	11 646
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		94 441	143 779	105 489	106 087
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		123 329	164 110		
Kortsiktig gjeld		-28 888	-20 331		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		94 441	143 779		



SANDAKERVEIEN 135 BORETTSLAG ORG.NR. 994 167 758, KUNDENR. 6455

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	636 385	511 512	639 000	639 000
SUM DRIFTSINNEKTER		636 385	511 512	639 000	639 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-12 690	-12 690	-12 690	-12 690
Styrehonorar	4	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	5	-9 429	-8 980	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-54 588	-52 480	-56 000	-64 000
Konsulenthonorar	6	-1 375	-13 018	-20 000	0
Kontingenter		-1 990	0	0	-1 500
Drift og vedlikehold	7	-52 280	-723 642	-40 000	-24 066
Forsikringer		-64 766	-45 757	-55 000	-56 000
Kommunale avgifter	8	-35 455	-30 517	-41 100	-45 100
Energi/fyring		-3 543	-5 142	-6 000	-6 000
TV-anlegg/bredbånd		-37 752	-35 015	-38 000	-38 000
Andre driftskostnader	9	-10 614	-19 802	-13 500	-18 998
SUM DRIFTSKOSTNADER		-374 482	-1 037 043	-380 290	-364 354
DRIFTSRESULTAT		261 903	-525 531	258 710	274 646
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 372	644	0	0
Finanskostnader	11	-182 334	-110 669	-144 000	-209 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-180 962	-110 025	-144 000	-209 000
ÅRSRESULTAT		80 942	-635 556	114 710	65 646
Overføringer:					
Udekket tap		0	-635 556		
Reduksjon udekket tap		80 942	0		



SANDAKERVEIEN 135 BORETTSLAG ORG.NR. 994 167 758, KUNDENR. 6455

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	10 800 000	10 800 000
Tomt		1 200 000	1 200 000
SUM ANLEGGSMIDLER		12 000 000	12 000 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		56	0
Forskuddsbetalte kostnader		9 835	22 920
Driftskonto OBOS-banken		112 600	130 598
Sparekonto OBOS-banken		839	10 592
SUM OMLØPSMIDLER		123 329	164 110
SUM EIENDELER		12 123 329	12 164 110
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 12 * 5 000		60 000	60 000
Udekket tap	13	-1 788 105	-1 869 047
SUM EGENKAPITAL		-1 728 105	-1 809 047
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 422 546	3 552 826
Borettsinnskudd	15	10 400 000	10 400 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		13 822 546	13 952 826
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 950	8 036
Leverandørgjeld		35	11 450
Påløpte renter		17 995	846
Påløpte avdrag		4 580	0
Påløpte kostnader		329	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		28 888	20 331
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 123 329	12 164 110



10

Sandakerveien 135 Borettslag

Pantstillelse	16	4 250 000	4 250 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.03 .2024

Styret i Sandakerveien 135 Borettslag

Wenche Bryhn /S/

Karianne Andreassen /S/

Endre Bodahl /S/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	636 385
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	636 385

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 690

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 90 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 429.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 375
SUM KONSULENTHONORAR	-1 375

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-51 021
Kostnader dugnader	-1 259
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-52 280

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-14 246
Feieavgift	-128
Renovasjonsavgift	-21 081
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-35 455

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 718
Andre fremmede tjenester	-228
Andre kontorkostnader	-435
Bank- og kortgebyr	-2 233
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-10 614

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	697
Renter av sparekonto i OBOS-banken	247
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	428
SUM FINANSINNTEKTER	1 372

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-68 252
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-113 819
Renter på leverandørgjeld	-263



SUM FINANSKOSTNADER **-182 334**

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2009	12 000 000
Tomt utskilt i 2016	-1 200 000

SUM BYGNINGER **10 800 000**

Tomten ble kjøpt i 2009.

Gnr.77/bnr.14

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

NOTE: 13**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: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2017	-1 958 681
Nedbetalt tidligere	602 346
Nedbetalt i år	95 805
	-1 260 530

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-2 250 000
Nedbetalt tidligere	53 509
Nedbetalt i år	34 475
	-2 162 016

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-3 422 546**

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2009	-10 400 000
------------------	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD **-10 400 000**

NOTE: 16

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	3 422 546
Påløpte avdrag	4 580
TOTALT	3 427 126

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

Bygninger	10 800 000
Tomt	1 200 000
TOTALT	12 000 000



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i EIKA FORSIKRING AS med polisenummer 3827722. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.

Større vedlikehold og rehabilitering



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 26.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 29.05.24

Selskapsnummer: 6455 Selskapsnavn: Sandakerveien 135 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Endre Bodahl er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Karianne Andreassen og Wenche Bryhn er valgt</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Wenche Bryhn

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Ingeborg Ulberg Sommer

Karianne Andreassen

Philip Rojahn

Sondre Skotte



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.