



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 471 574
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SANDAKER BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Arthur Jahnsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 05.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		18 426 707	18 041 668
Sum inntekter		18 426 707	18 041 668
Kostnader			
Lønnskostnad		579 741	612 839
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		32 528	22 465
Annen driftskostnad		14 237 744	31 626 690
Sum kostnader		14 850 013	32 261 994
Driftsresultat		3 576 694	-14 220 326
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		191 233	274 885
Sum finansinntekter		191 233	274 885
Annen finanskostnad		1 853 518	2 025 119
Sum finanskostnader		1 853 518	2 025 119
Netto finans		-1 662 285	-1 750 234
Ordinært resultat før skattekostnad		1 914 409	-15 970 560
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 914 409	-15 970 560
Årsresultat		1 914 409	-15 970 560
Totalresultat		1 914 409	-15 970 560
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 914 409	-15 970 560
Sum overføringer og disponeringer		1 914 409	-15 970 560



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		71 719 671	71 719 671
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		87 527	89 867
Sum varige driftsmidler		71 807 198	71 809 538
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		71 807 198	71 809 538
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		13 444	95 966
Andre fordringer		1 000 921	650 361
Sum fordringer		1 014 365	746 327
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		12 172 919	17 177 088
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		12 172 919	17 177 088
Sum omløpsmidler		13 187 284	17 923 416
SUM EIENDELER		84 994 482	89 732 954



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		34 400	34 400
Sum innskutt egenkapital		34 400	34 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		32 433 342	34 347 751
Sum opptjent egenkapital		-32 433 342	-34 347 751
Sum egenkapital		-32 398 942	-34 313 351
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		99 379 843	101 327 344
Øvrig langsiktig gjeld		17 326 600	17 326 600
Sum annen langsiktig gjeld		116 706 443	118 653 944
Sum langsiktig gjeld		116 706 443	118 653 944
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 146	13 325
Leverandørgjeld		572 193	5 367 298
Skyldige offentlige avgifter		5 709	5 364
Annen kortsiktig gjeld		100 933	6 373
Sum kortsiktig gjeld		686 981	5 392 360
Sum gjeld		117 393 424	124 046 304
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		84 994 482	89 732 954



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 426834

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 471 574
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SANDAKER BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Arthur Jahnsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 30.06.2021



Organisasjonsnr: 948 471 574
SANDAKER BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		18 426 707	18 041 668
Sum inntekter		18 426 707	18 041 668
Kostnader			
Lønnskostnad		579 741	612 839
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		32 528	22 465
Annen driftskostnad		14 237 744	31 626 690
Sum kostnader		14 850 013	32 261 994
Driftsresultat		3 576 694	-14 220 326
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		191 233	274 885
Sum finansinntekter		191 233	274 885
Annen finanskostnad		1 853 518	2 025 119
Sum finanskostnader		1 853 518	2 025 119
Netto finans		-1 662 285	-1 750 234
Ordinært resultat før skattekostnad		1 914 409	-15 970 560
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 914 409	-15 970 560
Årsresultat		1 914 409	-15 970 560
Totalresultat		1 914 409	-15 970 560
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 914 409	-15 970 560
Sum overføringer og disponeringer		1 914 409	-15 970 560



Organisasjonsnr: 948 471 574
SANDAKER BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		71 719 671	71 719 671
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		87 527	89 867
Sum varige driftsmidler		71 807 198	71 809 538
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		71 807 198	71 809 538
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		13 444	95 966
Andre fordringer		1 000 921	650 361
Sum fordringer		1 014 365	746 327
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		12 172 919	17 177 088
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		12 172 919	17 177 088
Sum omløpsmidler		13 187 284	17 923 416
SUM EIENDELER		84 994 482	89 732 954
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		34 400	34 400



Sum innskutt egenkapital	34 400	34 400
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	32 433 342	34 347 751
Sum opptjent egenkapital	-32 433 342	-34 347 751
Sum egenkapital	-32 398 942	-34 313 351
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	99 379 843	101 327 344
Øvrig langsiktig gjeld	17 326 600	17 326 600
Sum annen langsiktig gjeld	116 706 443	118 653 944
Sum langsiktig gjeld	116 706 443	118 653 944
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 146	13 325
Leverandørgjeld	572 193	5 367 298
Skyldige offentlige avgifter	5 709	5 364
Annen kortsiktig gjeld	100 933	6 373
Sum kortsiktig gjeld	686 981	5 392 360
Sum gjeld	117 393 424	124 046 304
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	84 994 482	89 732 954



Organisasjonsnr: 948 471 574
SANDAKER BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.75

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til andelseierne i Sandaker Borettslag

Velkommen til generalforsamling

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og stemmer på sakene som er til behandling i år. Dette er en god anledning til å gi din påvirkning i driften av borettslaget i det kommende året.

Digital gjennomføring av generalforsamlingen i 2021.

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus, vil den ordinære generalforsamlingen i borettslaget bli holdt digitalt. Dette foregår ved hjelp av løsningen Digitalt årsmøte fra OBOS.

Alle andelseiere som har samtykket til digital kommunikasjon vil motta en elektronisk versjon av årsrapporten.

For å delta i møtet med fysisk avstemming, må du benytte stemmeseddelen som er vedlagt til slutt i dette dokumentet. Følg anvisningene i stemmeseddelen for å avgi dine stemmer. Utfylt stemmeseddel leveres i styrets postkasse.

Møte vil være åpent i 3 døgn. Digitale og fysiske stemmer må være levert før møteslutt.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å stemme i generalforsamlingen.
- Det er kun én stemme per andelsleilighet.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Sandaker Borettslag
Avholdes digitalt fra 18.05.21 kl 12.00 til 21.05.21 kl. 12.00.**

Til behandling foreligger følgende saker:

- 1. Godkjenning av møteinnkallingen**
Det ble foreslått å godkjenne møteinnkallingen
- 2. Valg av minst en andelseier som protokollvitne**
Som protokollvitne foreslås Mette Sørлие og Nenad Pavlovic
- 3. Godkjenning av årsrapport og regnskap for 2020**
Styret foreslår at årsrapport og årsregnskap for 2020 godkjennes og at årets resultat overføres til egenkapitalen
- 4. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2020 - 2021**
Styret foreslår styrehonoraret settes til kr 506 000 i samsvar med budsjettet for 2021
- 5. Valg av grøntkomité**
Som grøntkomité foreslås Mette Sørлие, Vigdis Martinsen, Dagmara Lauritzen, Silvana Sandulovic og Synnøve Schølberg
- 6. Valg av trafikkomité**
Som trafikkomité foreslås Nicolai Røren, Jørgen Darre, Jørn Løseth, Geir Skarbø og Kjeld Halvorsen
- 7. Valg av velferdskomité**
Som velferdskomité foreslås Tone Cecilie Mohr, Inger Kristin Larsen, Elin Grotnes, Kathrine Karlsen og Hege Pålsrud
- 8. Valg av delegert til OBOS generalforsamling**
Som delegert foreslås Asbjørn Hagerupsen
- 9. Valg av valgkomité**
Som valgkomite for 1 år foreslås

Forslag 1: Nina Due, Hege Riis Giske og Pål Morten Grande

Forslag 2: Nina Due, Hege Riis Giske og Mette Sørлие
- 10. Valg av tillitsvalgte**
Som styremedlem for 2 år foreslås Tone Cecilie Mohr
Som styremedlem for 2 år foreslås Jonas Hjelme
Som varamedlem for 1 år foreslås Tonje Misund Asphaug
Som varamedlem for 1 år foreslås Hatem Mansour
Som varamedlem for 1 år foreslås Christian Torp
Som varamedlem for 1 år foreslås Jon Zwaig Kolstad



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Asbjørn Steinar Hagerupsen	Åsengata 4 B
Nestleder	Anne Haugen	Godset 1
Styremedlem	Elin Beate Grotnes	Åsengata 4 A
Styremedlem	Silvana Sandulovic	Åsengata 8 C
Styremedlem	Børre-Widar Thorkildsen	Åsengata 6 B
Varamedlem	Aase R D Andreassen	Åsengata 4 C
Varamedlem	Jon Zwaig Kolstad	Åsengata 6 A
Varamedlem	Hatem Ben Mansour	Åsengata 2 A
Varamedlem	Christin Torp	Åsengata 8 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Asbjørn Steinar Hagerupsen Åsengata 4 B

Varadelegert

Terje Løvold Åsengata 8 C

Valgkomiteen

Nina Due Åsengata 6 C
Hege Riis Giske Åsengata 4 D
Erlend Kristian Sørensen Åsengata 6 C

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Sandaker Borettslag

Borettslaget består av 344 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Sandaker Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948471574, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Åsengt 2 A-B-C
Åsengt 4 A-B-C-D
Åsengt 6 A-B-C-
Åsengt 8 A-B-C-D

Gårds- og bruksnummer :
224 369

Første innflytting skjedde i 1975. Tomten, kjøpt i 1986 er på 13 625 m².



Sandaker Borettslag

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Sandaker Borettslag har ingen.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 18 426 707.

Dette er kr 615 707 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak rettsforlik. Andre inntekter består i hovedsak av rettsforlik og Telia/telenor-antenneleie.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 14 850 013.

Dette er kr 2 593 013 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak etterslep på fakturering som var budsjettet i 2019.

Resultat

Årets resultat på kr 1 914 409 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 12 500 303 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 470 000 til større vedlikehold som omfatter murarbeid på fasaden, lys i garasjen, oppgradering elektrisk anlegg(underfordeling).

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimerer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er kr 765 212.

Lån

Sandaker Borettslag har lån i Handelsbanken med flytende rente på 1,5% pr. 07.04.2021. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2021 har økt med kr 5 695.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

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 2021.

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 6 % fra 01.01.2021.

De økte felleskostnadene i 2021 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Sandaker Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sandaker Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Sandaker Borettslag

Uavhengig revisors beretning - Sandaker Borettslag



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 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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 27. april 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



SANDAKER BORETTSLAG ORG.NR. 948 471 574, KUNDENR. 444

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	12 531 055	15 258 988	12 531 055	12 500 303
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 914 409	-15 970 560	3 139 000	4 472 905
Tilbakeføring av avskrivning	16 32 528	22 465	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	16 -30 188	-112 325	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18 0 102 060 000		0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18 -1 947 501	-88 727 512	-1 766 000	-2 149 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-30 752	-2 727 932	1 373 000	2 323 905
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	12 500 303	12 531 056	13 904 055	14 824 208
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	13 187 284	17 923 416		
Kortsiktig gjeld	-686 981	-5 392 360		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	12 500 303	12 531 056		



Sandaker Borettslag

SANDAKER BORETTSLAG ORG.NR. 948 471 574, KUNDENR. 444

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	17 884 780	17 893 760	17 761 000	18 885 000
Innbetalinger		3 239	0	0	0
Andre inntekter	3	538 688	147 908	50 000	50 000
SUM DRIFTSINNEKTER		18 426 707	18 041 668	17 811 000	18 935 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-73 741	-106 839	-85 000	-89 000
Styrehonorar	5	-506 000	-506 000	-506 000	-506 000
Avskrivninger	16	-32 528	-22 465	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 420	-11 750	-15 000	-15 000
Andre honorarer		-90 000	-89 000	-90 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-227 840	-223 370	-228 000	-228 000
Konsulenthonorar	7	-182 626	-169 058	-85 000	-120 000
Kontingenter		-69 000	-69 000	-69 000	-69 000
Drift og vedlikehold	8, 15	-5 076 681	-22 387 290	-2 625 000	-4 470 000
Forsikringer		-1 065 115	-1 005 849	-1 061 000	-798 000
Kommunale avgifter	9	-2 563 165	-2 314 103	-2 313 000	-2 336 595
Energi/fyring	10	-750 376	-1 194 753	-1 150 000	-1 250 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 725 125	-1 629 662	-1 600 000	-1 725 000
Andre driftskostnader	11	-2 475 395	-2 532 855	-2 430 000	-2 725 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-14 850 013	-32 261 994	-12 257 000	-14 362 095
DRIFTSRESULTAT		3 576 694	-14 220 326	5 554 000	4 472 905
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	191 233	274 885	0	0
Finanskostnader	13	-1 853 518	-2 025 119	-2 415 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 662 285	-1 750 234	-2 415 000	0
ÅRSRESULTAT		1 914 409	-15 970 560	3 139 000	4 472 905
Overføringer:					
Udekket tap			0 -15 970 560		
Reduksjon udekket tap		1 914 409	0		



Sandaker Borettslag

SANDAKER BORETTSLAG
ORG.NR. 948 471 574, KUNDENR. 444

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	70 288 131	70 288 131
Tomt		1 431 540	1 431 540
Andre varige driftsmidler	16	87 527	89 867
SUM ANLEGGSMIDLER		71 807 198	71 809 538
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		13 444	95 966
Forskuddsbetalte kostnader		1 000 921	631 518
Andre kortsiktige fordringer		0	18 844
Driftskonto OBOS-banken		1 568 231	3 326 919
Skattetrekkskonto OBOS-banken		4 231	4 780
Sparekonto OBOS-banken		10 600 456	13 845 389
SUM OMLØPSMIDLER		13 187 284	17 923 416
SUM EIENDELER		84 994 482	89 732 954
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 344 * 100		34 400	34 400
Udekket tap	17	-32 433 342	-34 347 751
SUM EGENKAPITAL		-32 398 942	-34 313 351
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	99 379 843	101 327 344
Borettsinnskudd	19	16 626 600	16 626 600
Annen langsiktig gjeld	20	700 000	700 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		116 706 443	118 653 944
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		572 193	5 367 298
Skyldige offentlige avgifter	21	5 709	5 364
Påløpte renter		8 146	13 325



Sandaker Borettslag

Annen kortsiktig gjeld	22	100 933	6 373
SUM KORTSIKTIG GJELD		686 981	5 392 360
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		84 994 482	89 732 954
Pantstillelse	23	137 326 600	137 326 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.04.2021
Styret i Sandaker Borettslag

Asbjørn Steinar Hagerupsen/s/ Elin Beate Grotnes/s/

Silvana Sandulovic/s/

Børre-Widar Thorkildsen/s/ Anne Haugen/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

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



Sandaker Borettslag

myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	17 565 000
Eiendomsskatt	165 280
Garasje	135 000
Trappevask	102 900
Lokaler	12 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	17 980 180

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-83 400
Lokaler	-12 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	17 884 780

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Kortterminal	22 950
Charge365	32 195
Rettsforlik,sak mot OBOS Eiendom AS, ved Advokatfirmaet Elden DA	360 000
Strømforbruk garasje/el-bil	4 207
Telia, leie	67 843
Telenor, plassleie antenne	51 493
SUM ANDRE INNTEKTER	538 688

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-6 750
Påløpte feriepenger	-965
Fri bil, tlf etc.	-8 797
Naturalytelser speilkonto	8 784
Arbeidsgiveravgift	-86 364
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	22 693
Yrkesskadeforsikring	-2 342
SUM PERSONALKOSTNADER	-73 741

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.



Sandaker Borettslag

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 506 000.

Silvana Sandulovic har i tillegg til styrehonorar mottatt honorar for verv i grøntkomité for 2020 på kr 1 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 420.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand, Advokatfirmaet Elden DA	-89 847
OBOS Prosjekt AS	-78 841
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 463
Beregning av energibruk, bistand rettsak, Evotek AS	-6 475
SUM KONSULENTHONORAR	-182 626

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Kostnadsføring i prosjektet jmf note 15	-598 548
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-598 548
Drift/vedlikehold bygninger	-508 218
Drift/vedlikehold VVS	-943 065
Drift/vedlikehold elektro	-506 802
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-585 845
Drift/vedlikehold heisanlegg	-639 418
Drift/vedlikehold brannsikring	-410 901
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-37 309
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-816 576
Egenandel forsikring	-30 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-5 076 681

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-249 734
Vann- og avløpsavgift	-1 574 365
Renovasjonsavgift	-739 066
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 563 165

NOTE: 10



Sandaker Borettslag

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-663 643
Strøm oljefyr el.bereder	-86 734
SUM ENERGI / FYRING	-750 376

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-9 096
Container	-39 260
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-18 081
Diverse leiekostnader/leasing	-47 621
Verktøy og redskaper	-2 828
Driftsmateriell	-3 811
Lyspærer og sikringer	-10 100
Turer/aktiviteter	-9 700
Vaktmestertjenester	-1 049 640
Vakthold	-658 292
Renhold ved firmaer	-409 857
Snørydding	-104 264
Andre fremmede tjenester	-6 660
Kontor- og datarekvisita	-2 277
Kopieringsmaterieill	-1 716
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 978
Andre kontorkostnader	-4 364
Telefon, annet	-61 710
Porto	-5 406
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-148
Bilgodtgjørelse	-108
Reisekostnader	-279
Gaver	-847
Bank- og kortgebyr	-4 851
Velferdskostnader	-20 502
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 475 395

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	720
Renter av sparekonto i OBOS-banken	55 067
Kundeutbytte fra Gjensidige	135 194
Andre renteinntekter	252
SUM FINANSINNTEKTER	191 233

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 852 904
Renter på leverandørgjeld	-513



Sandaker Borettslag

Andre rentekostnader	-101
SUM FINANSKOSTNADER	-1 853 518

NOTE: 14

BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1979	59 118 675
Oppskrevet	15 000
Kostpris/Bokf.verdi 2008	11 154 456
SUM BYGNINGER	70 288 131

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.224/bnr.369. Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15

REHABILITERING

OBOS Prosjekt AS	741 226
Vindu Entreprenøren AS	17 442 203
Refusjoner	-1 432 227
SUM REHABILITERINGSKOSTNADER	16 751 202

Kostnadsføring prosjekt 2018	111 828
Kostnadsføring prosjekt 2019	16 040 826
Kostnadsføring prosjekt 2020	598 548
SUM REHABILITERING VINDUER/BALKONGDØRER	16 751 202

NOTE: 16

VARIGE DRIFTSMIDLER

Feiemaskin		
Kostpris	43 200	
Tilgang 1992	30 240	
Avskrevet tidligere	-73 439	1

Gressklipper nr. 2		
Tilgang 1993	17 080	
Avskrevet tidligere	-17 079	1

Gressklipper		
Kostpris	14 340	
Avgang 2005	-14 339	1

InternTV		
Kostpris	25 086	
Avskrevet tidligere	-25 085	1



Sandaker Borettslag

Scanner		
Kostpris	14 181	
Avskrevet tidligere	-14 180	1
Snøfreser		
Kostpris	5 916	
Avgang 2005	-5 915	1
Antenneanlegg		
Kostpris	268 370	
Tilgang 1991	155 740	
Tilgang 1992	69 805	
Avgang 1993	-75 048	
Avgang 1995	-14 500	
Avskrevet tidligere	-404 366	1
Sykelstativ		
Tilgang 2019	112 325	
Avskrevet tidligere	-22 465	
Avskrevet i år	-22 465	67 395
Uteanlegg		
Tilgang 2020	30 188	
Avskrevet i år	-10 063	20 125
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		87 527
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-32 528

NOTE: 17

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: 18

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

HANDELSBANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.



Sandaker Borettslag

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,50 %. Løpetiden er 37 år.

Opprinnelig 2019	-102 060 000
Nedbetalt tidligere	732 656
Nedbetalt i år	1 947 501
	<u>-99 379 843</u>
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-99 379 843

NOTE: 19

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1979	-17 228 800
Økning 2010 (salg tjenesteleilighet)	-97 800
Korrigerings for innskudd på leil 133	700 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-16 626 600

NOTE: 20

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Innskudd leil 133 Staten v/Justisdep. (det er ikke opprettet andel på denne leil.)	-700 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-700 000

NOTE: 21

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-3 381
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 328
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-5 709

NOTE: 22

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-965
Uhevet giro 2018 (retur av utbetaling)	-1 000
Gebyrer	-94
Purregebyr	-210
Påløpte kostnader	-98 663
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-100 933

Påløpte kostnader er kostnader for fakturaer som hadde forfall i 2021, men som må kostnadsføres i 2020. Dette gjelder strøm for desember.

NOTE: 23



Sandaker Borettslag

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	16 626 600
Pantelån	99 379 843
TOTALT	116 006 443

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	70 288 131
Tomt	1 431 540
TOTALT	71 719 671

AKSJEKAPITAL



Sandaker Borettslag

Innstilling til verv i styret og komiteer til generalforsamling 2021.

Styret

Verv	Navn	Oppgang	Telefon	E-post	Benkeforslag
Styremedlem	Tone Cecilie Mohr	4 B	416 49 084	cecilie.mohr@gmail.com	
Styremedlem	Jonas Hjelme	8 B	934 585 34	Jonas.hjelme@gmail.com	
Varamedlem	Tonje Misund Asphaug	4 C	926 42 141	tomias@gmail.com	
Varamedlem	Hatem Mansour	2 A	900 83 272	hatem.mansour@gmail.com	
Varamedlem	Christin Torp	8 B	909 32 426	chritorp@online.no	
Varamedlem	Jon Zwaig Kolstad	6 B	936 25 975	jon.zwaig@gmail.com	

Delegert representant til generalforsamling Obos

Verv	Navn	Oppgang	Telefon	E-post	Benkeforslag
Delegert	Asbjørn Hagerupsen	4 B	992 63 266	sbl444@online.no	
Vara					

Grøntkomite

Navn	Oppgang	Telefon	E-post	Benkeforslag
Mette Sørli	8 A	997 26 589	mette.soerlie@hotmail.com	
Vigdís Martinsen	2 C	995 01 954	vigdismartinsen55@gmail.com	
Dagmara Lauritzen	6 C	932 27 912	dagissimo@hotmail.com	
Silvana Sandulovic	8 C	474 40 252	silvanasandulovic@yahoo.com	
Synnve Schølberg	8 B	900 47 419	synnves@online.no	

Trafikkomite

Navn	Oppgang	Telefon	E-post	Benkeforslag
Nicolai Røren	4 B	992 67 539	nicolair56@gmail.com	
Jørgen Darre	4 B	934 58 786	jdarre@gmail.com	
Jørn Løseth	8 B	993 86 567	jornloseth@hotmail.com	
Kjeld Halvorsen	4 B	907 48 635	kjeldhal@online.no	
Geir Skarbø	6 B	915 95 013	geir@skarbo.net	

Velferdskomite

Navn	Oppgang	Telefon	E-post	Benkeforslag
Tone Cecilie Mohr	4 B	416 49 084	cecilie.mohr@gmail.com	
Inger Kristin Larsen	4 A	934 24 374	inger.kristin.l@hotmail.com	
Elin Grotnes	4 A	970 61 578	elin.grotnes@gmail.com	
Kathrine Karlsen	6 B	970 86 149		
Hege Pålrsrud	4 B	952 69 965	hegepalsrud@gmail.com	

Valgkomite

Navn	Oppgang	Telefon	E-post	Benkeforslag
Nina Due	6 C	988 90 825	ninadue@yahoo.no	
Hege Riis Giske (L)	4 D	990 10 859	hege.riis.giske@live.com	
Pål Morten Grande	4 C	988 52 256	palmortengrande@gmail.com	Mette Sørli 8 A



Annem informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Orientering om borettslagets drift

Styrets arbeid 2020 -2021

Møtevirksomhet:

I styreperioden fra mai 2020 til mai 2021 er det avholdt 13 styremøter og 2 regnskapsmøter med forvaltningskonsulenten.

Styret har hatt møter med OBOS-prosjekt vedr. vedlikeholdsplan for Sandaker borettslag.

Dessuten har det vært avholdt følgende møter:

- Møte med OBOS Forretningsbygg.
- Møter med OBOS-prosjekt.
- Møte med oppgangstillitsvalgte. 3. februar 2021.
- Møte med komiteene. 3. februar 2021.
- Befaringer i forbindelse med ny hovedtavle
- 1-års befaring i forbindelse med vindusutbytte
- Diverse andre befaringer og møter

HMS

Styret har utarbeidet handlingsplan for HMS-tiltak. Planen blir gjennomgått og ajourført på styremøtene.

Kontroll og ettersyn som er utført i henhold til rutiner for melding av feil og mangler, med avviksskjema og sjekklister.

- Lekeplassen: Visuelt og, funksjonsettersyn
- Nødlys loft og garasje: Månedlig.
- Rømmingsdører i garasjen: Månedlig sjekk
- Renhold av søppelrom
- Egenkontroll på det elektriske fellesanlegget
- Utskifting av ledelys oppganger

Følgende forhold fra HMS handlingsplanen er utført i perioden:

- Bytte av batteriene i røykvarslerne er utsatt på grunn av korona
- Kontroll av pulverapparat i leiligheter utsatt på grunn av korona.
- Service på sprinkleranlegget er utført (felles med Sandaker Senter).
- Årlig kontroll av lekeplass
- Skadedyrbekjempelse



Sandaker Borettslag

Årsrapport fra grøntkomiteens

Referat fra Grøntkomiteen 2020

Vi har hatt 6 møter i løpet av året 2020.

Pga. koronaen og myndighetenes anbefalinger besluttet vi og avlyse dugnadene vår og høst.

På forsommeren hadde vi en befaring med Tom fra Gårdreform på uteområdet. Han kom med et tilbud på utbedring av plenområdet hvor arbeiderne hadde hatt sine arbeidsbrakker i forbindelse med utskifting av vinduer/verandadører. Vi ønsket også en hekk m/Aroniabusker som en avgrensing mot steinsirkelen på utsiden av gjerdet.

Det ble godkjent av styret, og jobben ble utført av Gårdreform.

Bent satte på spreder for å vanne den nysådde plenen, men Synnve, Silvana og jeg byttet på og vanne Aroniabuskene.

Vi har planer om å utvide området med flere bærbusker til våren.

I september inviterte vi alle som steller blomster foran inngangene til et utendørsmøte, der delte vi stauder og blomsterfrø og erfaringer. Det ble et vellykket møte som vi kommer til å gjøre igjen.

Etter ønske fra beboere ble det organisert henting av ting folk ville kvitte seg med i oktober.

Ellers har det vært stille og rolig i oppgang 8A.

Vennlig hilsen

Mette Sørli

Leder av Grøntkomiteen

Oppgangstillitsvalgt i 8A



Oppgangstillitsvalgte

Det er utarbeidet en egen instruks for arbeidet

Oppgangstillitsvalgte har i vekslende grad vært med på å blegge konflikter av forskjellig slag mellom andelseiere/beboere. I noen tilfeller har styret blitt engasjert gjennom henstillinger pr brev for de berørte parter. Heldigvis er ikke dette noe stort problem i Sandaker Borettslag selv om det til tider er meget ubehagelig for dem det gjelder der og da. Takk for vel utført arbeid.

Vaktmestertjenesten

Borettslaget har avtale med ISS vedr. vaktmestertjenester. ISS er tilstede alle hverdager mellom kl. 0700 – 1300. Kontortid annenhver tirsdag mellom kl. 1800 – 1900.

Telefon til vaktmester er 477 08 043 som kan ringes mellom kl. 0700 – 1500. Etter kl. 1500 kan ISS kontaktes på tlf. 815 55 585.

I vintersesongen 2020/2021 har brøyting av utearealene blitt foretatt av Gårdreform.

Av økonomiske hensyn må ting som kan utsettes vente til de tider som er anvist som vaktmesters arbeidstid dvs. alle hverdager mellom kl. 0700 - 1300. I tilfelle akutte forhold som brann, lekkasjer og heisstans må man bare ringe.

Styret minner om at man ved vannskade kontakter Forsikringsavdelingen i OBOS umiddelbart. TLF.: 22 86 56 60.

Garasjeanlegget

Radiostyrt garasjeportåpner for både inn- og utkjøring av garasjen kan kjøpes ved henvendelse til vaktmester.

Vakt i garasjen blir utført av Securitas. Inspeksjonsrundene er ment å virke forebyggende mot tyveri gjennom patruljeringer av anlegget i løpet av natten. Systemet med sjekkpunkter gjør det mulig for trafikkomiteen å sjekke tidspunktene for når inspeksjonen er foretatt

Garasjeanlegget er videoovervåket. Styret takker dem som følger instruks for garasjeanlegget. Dessverre er det fortsatt enkelte som ikke vil rette seg etter reglene om å vente til at garasjeporten er lukket etter inn- og utkjøring. Styret vil derfor nok en gang minne om brukernes eget ansvar for et trygt sted å parkere.

Leverandør av TV-signaler

Telenor er leverandør av TV-signaler, samt bredbåndtjeneste til borettslaget.

Velikeholdsarbeider ut over vanlig vedlikehold i 2020 /2021

- Bytte av vinduer og dør mot balkong
- Utskifting av utebelysning til Led.
- Nye hovedtavler
- Infrastruktur for elbil-lading.
- Ny dører til garasjen
- Oppdatering av ledelys oppganger
- Nye utelys



Brannvarslingsanlegg er montert i alle oppgangene. Det er viktig å merke seg at når alarmen er gått i ”stor alarm” er det kun **brannvesenet** som har anledning til å deaktivere alarmen.

Serviceavtaler

- ”Låsmester 1 AS» for utskifting av batterier samt kontroll med røykvarslere og brannslukkingsapparater.
- ORAS for årlig kontroll av sprinkleranlegget for fellesgarasjen.
- Reber Schindler for service på heiser.
- Leithe & Christiansen for årlig kontroll av anlegget for fellesstrøm.
- Christiania Rørleggerbedrift AS for årlig kontroll og service av røropplegg og utstyr til varmtvannsforsyning.
- Låsspesialisten for låssystem på inngangs- og loftsdører.
- Securitas for inspeksjonsrunder i garasjeanlegg og oppgangene om natten.
- Anticimex for bekjempelse av skadedyr.
- Gårdreform for snøbrøyting og vedlikehold av grøntareale.
- ISS, for vask av inngangspartier og trapper
- Matteservice for matteservice
- NORPORT når det gjelder reparasjon av garasjeporter.

Bomiljø

Alle tiltak som er gjennomført er ment å virke til gagn for bomiljøet. Forholdet mellom beboerne i borettslaget er stort sett bra, bortsett fra enkeltstående tilfeller bl.a med nattebråk og banking og boring til tider hvor slikt ikke er tillatt. Det store flertall viser hensyn og følger husordensreglene. Ved overtramp som gjentar seg, ønsker styret å få skriftlig melding om dette.

Søppeltømming

Søppeltømming foregår på ukedagene - mandag, onsdag og fredag. Tømming av papircontainere hver mandag.

Styret

Styret vil takke alle beboere for innsatsen og forståelse som er vist i den spesielle tiden vi er inne i.

Den største utfordringen og hovedoppgaven, i tillegg til vanlig styrearbeid og drift av borettslaget, har vært oppfølging av prosjektet for vindusbytte, elbilading og bytte av hovedtavle/trafo som ble ferdigstilt i 2020/2021. Arbeid i forbindelse med utarbeidelse av vedlikeholdsplan.

Styret takker tillitsvalgte, medlemmer av komiteer og oppgangstillitsvalgte for innsatsen i den tilbakelagte perioden. Der er mange spennende utfordringer å ta fatt på.



Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Nye utelys	
2021	Oppgradering av ledelys i oppganger	
2020	Infrastruktur for elbillading	
2020	Beising av utemøbler	
2020	Nye høyspentkabler og brytere	
2020	400 volts tavle for elbillading	
2020	Utbedring av gangvei 6 c	
2019-2020	Nye dører garasje	
2020	Nye vinduer og dører mot balkong	
2018	Oppgradering av utemøbler	
2018	Nye lekeapparater	
2018	Tilstandsvurdering bunnledning (avløp)	
2017	Skiftet lysarmaturer til LED-lys	
2017	Nye brannslukningsapparater	
2017	Installasjon av fiber	
2016	Nye varmtvannstanker	
2016	Varmepumper på tak	
2016	Ny sprinkelsentral	
2016	Nye nødlys fellesareal	
2015 - 2016	Rørehabilitering	Bytte av rør for kaldt- og varmtvann.
2015	Oppgradering av utearealet	Ny asfalt og nye kantsteiner.
2014	Nye varmekabler ved garasjeinngang	
2013	Oppgradering av inngangspartier	Nye garasjeporter
2012	Rehabilitering av garasjeanlegg	katodisk beskyttelse av betongvegger
2011 - 2011	Reparasjon	av gangvei/tak i garasje mellom 2 C og 4 A. Ekspansjonstank i fyrrom.
2010 - 2010	Heisrehabilitering	Inngangsdører med tilhørende låssystemer og dørautomatikk byttet. Skiftet ut garasjeanleggets låssystem og deler av avløpssystemet. Nye postkasser.
2009 - 2009	Alle endevinduer i borettslaget er skiftet	
2008 - 2008	Byttet alle innglassingene	
2007	Asbestsanering i fyrrom.	Helhetlig plan for utearealet. Nye ringeapparater. Skiftet varmtvannsbereder.
2006	Adresserbart brannvarslingsanlegg.	Ny hovedvannledning til Nr. 8. Maling av søppelrom.
2005 - 2006	Fasaderehabilitering.	
2005	Videoovervåkning garasje.	Nye utelys.



Sandaker Borettslag

Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 for Sandaker Borettslag

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil vårt ordinære årsmøte i år bli avholdt analogt/digitalt. Dette følger regjeringens midlertidige tiltak for smittevern.

Hvis du ikke har mottatt invitasjon til møtet digitalt, kan dette skyldes at du ikke har registrert ditt mobilnummer og/eller epost hos borettslaget, eller at denne informasjonen ikke er oppdatert hos deg.

Du kan likevel gå inn på møtet via nettadressen: <https://vibbo.no/444>

Hvis du ikke kan bruke den digitale løsningen, må du bruke stemmeseddelen nedenfor.

Stemmeseddel for årsmøte 2020 i Sandaker Borettslag (s.444)

Leilighetsnummer : _____ (må oppgis)

Navn på eier (e): _____ (må oppgis)

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

Stemmer:	For	<input checked="" type="checkbox"/>	Mot	
----------	-----	-------------------------------------	-----	--

Saker til behandling:

Se innkallingen side 2

Sak 1. Godkjenning av møteinnkallingen

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 2. Valg av minst en andelseier som protokollvitne

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 3. Godkjenning av årsrapport og regnskap for 2020

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 4. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2020 - 2021

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 5. Valg av grøntkomité

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 6. Valg av trafikkomité

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 7. Valg av velferdskomité

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 8. Valg av delegert med vara til OBOS generalforsamling

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 9. Valg av valgkomité

Forslag 1:

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Forslag 2:

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 10. Valg av tillitsvalgte

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

For at din deltagelse skal bli registrert, må stemmeseddelen leveres til styrets postkasse