



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 853 445 312
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SANDEFJORDGT 2
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 29.04.2026



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 5 157 951 | 5 298 131 |
| Sum inntekter | | 5 157 951 | 5 298 131 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 171 150 | 193 970 |
| Annen driftskostnad | | 3 319 530 | 2 927 942 |
| Sum kostnader | | 3 490 680 | 3 121 912 |
| Driftsresultat | | 1 667 271 | 2 176 219 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 80 534 | 79 510 |
| Sum finansinntekter | | 80 534 | 79 510 |
| Annen finanskostnad | | 1 242 803 | 1 338 687 |
| Sum finanskostnader | | 1 242 803 | 1 338 687 |
| Netto finans | | -1 162 269 | -1 259 177 |
| Resultat før skattekostnad | | 505 002 | 917 042 |
| Årsresultat | | 505 002 | 917 042 |
| Totalresultat | | 505 002 | 917 042 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 505 002 | 917 042 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 505 002 | 917 042 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|--|------|------------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 913 769 | 913 769 |
| Sum varige driftsmidler | | 913 769 | 913 769 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 913 769 | 913 769 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 980 | 34 315 |
| Andre fordringer | | 88 141 | 80 556 |
| Sum fordringer | | 89 121 | 114 871 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 550 644 | 1 842 901 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 550 644 | 1 842 901 |
| Sum omløpsmidler | | 1 639 765 | 1 957 772 |
| SUM EIENDELER | | 2 553 534 | 2 871 541 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 7 400 | 7 400 |
| Sum innskutt egenkapital | | 7 400 | 7 400 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | 19 873 138 | 20 378 140 |
| Sum opptjent egenkapital | | -19 873 138 | -20 378 140 |
| Sum egenkapital | | -19 865 738 | -20 370 740 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 22 045 844 | 22 761 200 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 148 050 | 148 050 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 22 193 894 | 22 909 250 |
| Sum langsiktig gjeld | | 22 193 894 | 22 909 250 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 6 209 | 9 427 |
| Leverandørgjeld | | 131 795 | 260 455 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 87 374 | 63 149 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 225 378 | 333 031 |
| Sum gjeld | | 22 419 272 | 23 242 281 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 2 553 534 | 2 871 541 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 364093

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 853 445 312
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SANDEFJORDGT 2
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 28.04.2026



Organisasjonsnr: 853 445 312
BORETTSLAGET SANDEFJORDGT 2

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 5 157 951 | 5 298 131 |
| Sum inntekter | | 5 157 951 | 5 298 131 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 171 150 | 193 970 |
| Annen driftskostnad | | 3 319 530 | 2 927 942 |
| Sum kostnader | | 3 490 680 | 3 121 912 |
| Driftsresultat | | 1 667 271 | 2 176 219 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 80 534 | 79 510 |
| Sum finansinntekter | | 80 534 | 79 510 |
| Annen finanskostnad | | 1 242 803 | 1 338 687 |
| Sum finanskostnader | | 1 242 803 | 1 338 687 |
| Netto finans | | -1 162 269 | -1 259 177 |
| Resultat før skattekostnad | | 505 002 | 917 042 |
| Årsresultat | | 505 002 | 917 042 |
| Totalresultat | | 505 002 | 917 042 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 505 002 | 917 042 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 505 002 | 917 042 |



Organisasjonsnr: 853 445 312
BORETTSLAGET SANDEFJORDGT 2

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|--|------|------------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 913 769 | 913 769 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 913 769 | 913 769 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 980 | 34 315 |
| Andre fordringer | | 88 141 | 80 556 |
| Sum fordringer | | 89 121 | 114 871 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 550 644 | 1 842 901 |
| Sum omløpsmidler | | 1 639 765 | 1 957 772 |
| SUM EIENDELER | | 2 553 534 | 2 871 541 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 7 400 | 7 400 |
| Sum innskutt egenkapital | | 7 400 | 7 400 |
| Opptjent egenkapital | | | |



| | | |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Udekket tap | 19 873 138 | 20 378 140 |
| Sum opptjent egenkapital | -19 873 138 | -20 378 140 |
| Sum egenkapital | -19 865 738 | -20 370 740 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 22 045 844 | 22 761 200 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 148 050 | 148 050 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 22 193 894 | 22 909 250 |
| Sum langsiktig gjeld | 22 193 894 | 22 909 250 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 6 209 | 9 427 |
| Leverandørgjeld | 131 795 | 260 455 |
| Annen kortsiktig gjeld | 87 374 | 63 149 |
| Sum kortsiktig gjeld | 225 378 | 333 031 |
| Sum gjeld | 22 419 272 | 23 242 281 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 2 553 534 | 2 871 541 |



Organisasjonsnr: 853 445 312
BORETTLAGET SANDEFJORDGT 2

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer
Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer: Nei

Opplysninger om: **Medlemmer av:**

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5387

BORETTSLAGET SANDEFJORDGT 2



Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET SANDEFJORDGT 2

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 19. mars kl. 11:00 og lukker 23. mars kl. 11:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5387>

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 avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Bytte av radiator i leilighetene
7. Endring av husordensregler knyttet til parkering av motorsykel
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET SANDEFJORDGT 2



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

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.

Styrets innstilling
Dan Dokken(OBOS) foreslås.

Forslag til vedtak
Dan Dokken er valgt.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Camilla Bakken Kristiansen foreslås

Forslag til vedtak
Camilla Bakken Kristiansen er valgt.



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. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. 5387 - Årsregnskap 2025.pdf
- 2. 5387 Sandefjordgata 2 Borettslag.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 165.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 165.000,-

Sak 6

Bytte av radiator i leilighetene

Forslag fremmet av:
Madeleine Godborg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hei, sendte inn denne i fjor, vil gjerne fremme den igjen da den ikke kom inn som meldt sak. Men det har vært mye utgifter de siste 2 årene ifb med vedlikeholds prosjektet og andre saker.

Derfor har det ikke vært økonomisk riktig å gå i gang med store prosjekter før vi får bygd opp litt mere egen kapital.

Ang radiatorer har vi fått inn priser:



Kostnad bytte 1 stk, ca 13 000,-

Bytte termostat 1 stk ca 3 500,-

Forslag til vedtak er dermed følgende:

- 1) Radiatorene skal byttes i regi av borettslaget og kostnad dekkes av økte felleskostnader
- 2) Styret og borettslaget innhenter tilbud for bytte av radiatorer/termostater som andelseier kan benytte seg av

Styrets innstilling

- 1) Pr nå så ser ikke styret det forsvarlig å øke felles kostnadene for å få dekt inn en slik investering. Kostand på ca. 2 -2,5MNOK.

Bytte av radiatorer er neste store vedlikeholdsprosjekt vi skal i gang, men når det skjer er ikke bestemt.

- 2) Styret kan godt innhente tilbud så andelseierne kan se hva et slikt prosjekt vil koste borettslaget, men vi kan ikke sette i gang en praksis hvor én og én andelseier skifter ut sin radiator, da disse er koblet sammen på et felles anlegg.

Forslag til vedtak 1

- 1) Radiatorene skal byttes i regi av borettslaget og kostnad dekkes av økte felleskostnader

Forslag til vedtak 2

- 2) Styret og borettslaget innhenter tilbud for bytte av radiatorer/termostater som andelseier kan benytte seg av

Forslag til vedtak 3

- 3) Borettslaget følger styrets plan om å utbedre dette som neste store prosjekt når økonomien tillater dette

Sak 7

Endring av husordensregler knyttet til parkering av motorsykkel

Forslag fremmet av:

Mikael Norberg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Endring av husordensreglene – adgang til kjøring og parkering av motorsykler på gårdsplassen

Bakgrunn og begrunnelse

Gjeldende husordensregler inneholder et absolutt forbud mot kjøring og parkering av motorsykler på gårdsplassen. En endring av bestemmelsen vil underlette for seksjonseiere som har motorsykkel, og tiltaket vurderes ikke å medføre vesentlig ulempe for øvrige beboere når praksisen skjer innenfor tydelige og ordnede rammer.



Kjøring av motorsykler i gangfart danner begrenset støy, og nivået vurderes ikke å bidra i vesentlig grad til den trafikkstøyen som allerede kommer fra omkringliggende gater, Sandefjordgata og Uelands gata, eller fra nåværende trafikk som skjer på gårdsplassen.

Motorsykler krever dessuten begrenset fysisk plass, og et område av dagens sykkelparkering kan med fordel tilrettelegges for dette formålet. Forslagsvis kan en del av den sørlige kortsiden av sykkelparkeringen omdisponeres for formålet. Det er god kapasitet i sykkelparkeringsområdet, og en begrenset omdisponering vil kunne gi plass til motorsykler samtidig som borettslaget fortsatt ivaretar sitt behov for tilstrekkelig sykkelparkering og adgang for renovasjonskjøretøy og utrykningskjøretøy.

Med klare rammer for kjøring og plassering kan adkomsten skje på en trygg og ordnet måte for alle beboere.

Forslag til endring av eksisterende punkt 7 i husordensreglene

Nåværende tekst:

"Det er uansett forbudt å kjøre motorsykler og mopeder inn eller ut av gårdsplassen, eller å parkere disse på gårdsplassen»

Foreslått ny tekst:

"Seksjonseiere kan kjøre inn og parkere motorsykler og mopeder på gårdsplassen under følgende forutsetninger:

- Kjøring skal skje i gangfart og med særlig hensyn til barn og øvrige beboere.
- Motoren skal slås av umiddelbart etter ankomst.
- Kjøretøyet skal parkeres på områder anvist av styret.
- Styret kan fastsette ytterligere retningslinjer for orden og sikkerhet ved behov»

Styrets innstilling

Saken ble fremmet for 4 år siden , og fikk da ikke flertall.

Det må også legges til rette for en forsvarlig parkering som vil medføre kostnader.

Styret mener at det ikke skal legges til rette for dette.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar å endre husordensreglenes punkt 7 om motorkjøretøyer i tråd med foreslått ny tekst. Styret gis fullmakt til å oppdatere og publisere revidert husordensreglement for Sandefjordgata 2 Borettslag.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Camilla Bakken Kristiansen
- Niklas Landgraf





Styrets årsrapport

Innhente tilbud å planlegge gjennomføring ift maling av alle trapper.

Styret tar ansvar for gjennomføring og oppfølging. Sparer mye ift å bruke noen eksterne på det.

Gjennomført Hms runde på bygget. Finne avvik og fått utbedret de.

Gjennomført el kontroll og utbedret alle avvik.

Satte jobben ut på anbud og sparte mye penger på det.

Jobbet med tilstands rapporten ift å lukke avvik og gjøre utbedringer.

Befaring og klipping av tuja hekk.

Årlig kontroll av brann anlegg.

Følge opp løpende avtaler.

Reforhandle alle løpende avtaler.

Gjennomføre vårdugnad.

Svare opp henvendelser på Vibbo fra beboerne fortløpende og håndtere de

Ivareta alle nye beboere.

Mye jobb pga innbrudd og følge opp jobben i etterkant av det.

Inngått nye avtale med vaktmester ift ukentlig runde og klipping av gress/luking for 2026.

Drift av Vaskeri

Utleie av Boder

Gjennomført 11 styremøter

Mvh

Styret

Sandefjordgata



SANDEFJORDGATA 2 BORETTSLAG ORG.NR. 853445312, KLIENTNR. 5387

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

| | Note | 2025 | 2024 |
|--|------|------------------|------------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | | 1 624 741 | 1 370 780 |
| <i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i> | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 505 002 | 917 042 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 17 | -715 356 | -663 082 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | | -210 354 | 253 960 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 1 414 387 | 1 624 741 |
| SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER: | | | |
| Omløpsmidler | | 1 639 765 | 1 957 772 |
| Kortsiktig gjeld | | -225 378 | -333 031 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 1 414 387 | 1 624 741 |



SANDEFJORDGATA 2 BORETTSLAG
ORG.NR. 853445312, KLIENTNR. 5387

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNTEKTER: | | | | | |
| Kapitalkostnader | 2 | 774 263 | 785 862 | 0 | 0 |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 4 194 584 | 4 491 594 | 5 288 000 | 5 015 584 |
| Vaskeri | | 0 | 0 | 8 000 | 8 000 |
| Andre inntekter | 3 | 189 104 | 20 675 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNTEKTER | | 5 157 951 | 5 298 131 | 5 296 000 | 5 023 584 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -21 150 | -23 970 | -24 000 | -24 000 |
| Styrehonorar | 5 | -150 000 | -170 000 | -170 000 | -150 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -14 258 | -13 658 | -12 000 | -12 360 |
| Forretningsførerhonorar | | -130 025 | -125 025 | -132 000 | -137 940 |
| Konsulenthonorar | | -10 170 | -13 561 | -30 000 | -30 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -787 239 | -352 229 | -271 000 | -221 630 |
| Forsikringer | | -339 242 | -325 506 | -362 000 | -401 840 |
| Festeavgift | | -122 412 | -122 412 | -123 000 | -123 000 |
| Kommunale avgifter | 8 | -594 241 | -553 547 | -504 000 | -658 740 |
| Energi/fyring | 9 | -717 424 | -808 859 | -701 000 | -810 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -310 484 | -399 002 | -292 000 | -300 760 |
| Andre driftskostnader | 10 | -294 035 | -214 144 | -192 000 | -197 520 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -3 490 680 | -3 121 912 | -2 813 000 | -3 067 790 |
| DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT: | | 1 667 271 | 2 176 219 | 2 483 000 | 1 955 794 |
| DRIFTSRESULTAT | | 1 667 271 | 2 176 219 | 2 483 000 | 1 955 794 |
| FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 80 534 | 79 510 | 45 000 | 45 000 |
| Finanskostnader | 12 | -1 242 803 | -1 338 687 | -1 299 000 | -1 180 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -1 162 269 | -1 259 177 | -1 254 000 | -1 135 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 505 002 | 917 042 | 1 229 000 | 820 794 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til annen egenkapital: | | 505 002 | 917 042 | | |



SANDEFJORDGATA 2 BORETTSLAG ORG.NR. 853445312, KLIENTNR. 5387

BALANSE

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 13 | 913 769 | 913 769 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 913 769 | 913 769 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 980 | 34 315 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 84 328 | 75 026 |
| Andre kortsiktige fordringer | 14 | 3 813 | 5 530 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 147 421 | 668 232 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 1 403 223 | 1 174 668 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 1 639 765 | 1 957 772 |
| SUM EIENDELER | | 2 553 534 | 2 871 541 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 74 * 100 | | 7 400 | 7 400 |
| Annen egenkapital | 15, 16 | -19 873 138 | -20 378 140 |
| SUM EGENKAPITAL | | -19 865 738 | -20 370 740 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 17 | 22 045 844 | 22 761 200 |
| Borettsinnskudd | 18 | 148 050 | 148 050 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 22 193 894 | 22 909 250 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 86 393 | 63 149 |
| Leverandørgjeld | | 131 795 | 260 455 |
| Påløpte renter | | 6 209 | 9 427 |
| Annen kortsiktig gjeld | 19 | 981 | 0 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 225 378 | 333 031 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 2 553 534 | 2 871 541 |
| Pantstillelse | 20 | 30 959 050 | 30 959 050 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 18.02.2026

Styret i Sandefjordgata 2 Borettslag

Anders Kristiansen/s/

Bjørn Eikanger Gimse/s/

Kjersti Dybdal/s/



NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETKTER

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.

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

andelseierens side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Oppvarming | 788 748 |
| Felleskostnader | 2 991 396 |
| TV/internett | 288 600 |
| Leie/felleskostnader tidl.år | -34 000 |
| Trappevask | 159 840 |
| Kapitalkostnader IN I | 782 831 |
| Reg.kapitalkostnader IN I | -8 568 |
| Fratrekk kapitalkostnader | -774 263 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 4 194 584 |



NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

| | |
|----------------------------|----------------|
| Utleie, leilighet 513 | 184 704 |
| Utleie | 4 400 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 189 104 |

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

| | |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift | -21 150 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -21 150 |

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 5

STYREHONORAR

| | |
|---|-----------------|
| Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025 | -150 000 |
| SUM STYREHONORAR | -150 000 |

I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader) -1 092

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

| | |
|-----------------------------|----------------|
| Revisjon | -14 258 |
| SUM REVISJONSHONORAR | -14 258 |

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -631 542 |
| Drift/vedlikehold VVS | -2 607 |
| Drift/vedlikehold elektro | -58 788 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -55 593 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -38 710 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -787 239 |

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

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsgebyr | -312 670 |
| Renovasjonsgebyr | -281 571 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -594 241 |

NOTE 9

ENERGI/FYRING

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Elektrisk energi | -39 161 |
| Fjernvarme | -678 263 |
| SUM ENERGI / FYRING | -717 424 |

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Container | -6 545 |
| Annet driftsmateriale | -6 524 |
| Lyspærer og sikringer | -3 063 |
| Vaktmestertjenester | -247 186 |
| Renhold ved firmaer | -24 838 |
| Andre driftskostnader | -1 730 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -1 092 |
| Bank- og kortgebyr | -3 028 |
| Øreavrounding | -29 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -294 035 |



NOTE 11

FINANSINNTEKTER

| | |
|-------------------------------------|---------------|
| Kundeutbytte Gjensidige | 32 775 |
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 2 802 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 43 851 |
| Andre renteinntekter | 1 106 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 80 534 |

NOTE 12

FINANSKOSTNADER

| | |
|----------------------------|-------------------|
| Pantegjeldsrenter | -380 193 |
| Pantegjeldsrenter | -189 786 |
| Pantegjeldsrenter | -672 824 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -1 242 803 |

NOTE 13

BYGNINGER

| | |
|------------------------|----------------|
| Kostpris/bokført verdi | 913 769 |
| SUM BYGNINGER | 913 769 |

Tomten er festet fra Oslo kommune i 80 år, med oppstart i år 1989.

Årlig festeavgift for tomten fremgår av resultatregnskapet.

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

NOTE 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

| | |
|---|--------------|
| Til gode av eierne | 3 813 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | 3 813 |

NOTE 15

ANNEN EGENKAPITAL

| | |
|------------------------------|--------------------|
| Opptjent egenkapital | -20 338 490 |
| Egenkapital fra IN tidligere | 916 692 |
| Egenkapital fra IN 2025 | 0 |
| Reduksjon EK fra IN | -451 340 |
| SUM ANNEN EGENKAPITAL | -19 873 138 |

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen

skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres

i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE 16

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.



NOTE 17

PANTE- OG GJELDSBREV LÅN

OBOS Boligkreditt AS, tidl OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,14 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig, 2007

-14 011 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

6 053 007

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

394 070

Nedbetalt tidligere, IN

916 692

Nedbetalt i år, IN

0

-6 647 231

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,14 %. Løpetiden er 21 år.

Opprinnelig 2019

-4 290 000

Nedbetalt tidligere

805 657

Nedbetalt i år

142 124

-3 342 219

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,14 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023

-12 500 000

Nedbetalt tidligere

264 444

Nedbetalt i år

179 162

-12 056 394

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN

-22 045 844

NOTE 18

BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd

-148 050

SUM BORETT SINNSKUDD

-148 050

NOTE 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Uidentifiserte banktransaksjoner

-981

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-981

NOTE 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

148 050

Pantelån

22 045 844

Beregnete IN forpliktelser

465 352

TOTALT

22 968 157

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger

913 769

913 769

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET SANDEFJORDGT 2.

| Årsregnskapet består av: | Etter vår mening: |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2025Resultatregnskap 2025Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.Oppstilling over endring av disponible midler | <ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ole Jarle Haukvik

Partner

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-02-25 14:58:15 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: K2SSQ-HTHDP-EE1FE-TNQGQ-HMP72-IF8PU

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator> eller vårt valideringsverktøy for digitale signaturer.

17 av 20

5387_Sandefjordgata 2 Borettslag.pdf



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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 19.03.26 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 23.03.26

Selskapsnummer: 5387 Selskapsnavn: BORETTSLAGET SANDEFJORDGT 2

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 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 2 Valg av møteleder</p> <p>Dan Dokken er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 3 Valg av protokollvitner</p> <p>Camilla Bakken Kristiansen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 165.000,-

- For
 Mot

Sak 6 Bytte av radiator i leilighetene

Hvilket forslag stemmer du for?

- 1) Radiatorene skal byttes i regi av borettslaget og kostnad dekkes av økte felleskostnader
- 2) Styret og borettslaget innhenter tilbud for bytte av radiatorer/termostater som andelseier kan benytte seg av
- 3) Borettslaget følger styrets plan om å utbedre dette som neste store prosjekt når økonomien tillater dette

Sak 7 Endring av husordensregler knyttet til parkering av motorsykel

Årsmøtet vedtar å endre husordensreglenes punkt 7 om motorkjøretøyer i tråd med foreslått ny tekst. Styret gis fullmakt til å oppdatere og publisere revidert husordensreglement for Sandefjordgata 2 Borettslag.

- For
 Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Camilla Bakken Kristiansen
 Niklas Landgraf



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.