



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 921 181
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SANDEFJORDGATA 3 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: Tove Heggelund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 04.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 178 864	3 697 594
Sum inntekter		4 178 864	3 697 594
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	120 033
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		85 000	85 500
Annen driftskostnad		2 895 927	9 147 429
Sum kostnader		3 152 077	9 352 962
Driftsresultat		1 026 787	-5 655 368
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		27 585	12 939
Sum finansinntekter		27 585	12 939
Annen finanskostnad		786 127	403 302
Sum finanskostnader		786 127	403 302
Netto finans		-758 542	-390 363
Resultat før skattekostnad		268 245	-6 045 731
Årsresultat		268 245	-6 045 731
Totalresultat		268 245	-6 045 731
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		268 245	-6 045 731
Sum overføringer og disponeringer		268 245	-6 045 731



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		1 134 347	1 219 347
Sum varige driftsmidler		1 134 347	1 219 347
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 134 347	1 219 347
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		4 992	3 338
Andre fordringer		66 135	68 074
Sum fordringer		71 127	71 412
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 519 361	1 291 685
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 519 361	1 291 685
Sum omløpsmidler		1 590 487	1 363 097
SUM EIENDELER		2 724 834	2 582 443

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		8 100	8 100
Sum innskutt egenkapital		8 100	8 100
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		13 416 843	13 685 088
Sum opptjent egenkapital		-13 416 843	-13 685 088
Sum egenkapital		-13 408 743	-13 676 988
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 523 160	15 743 694
Øvrig langsiktig gjeld		237 210	237 210
Sum annen langsiktig gjeld		15 760 370	15 980 904
Sum langsiktig gjeld		15 760 370	15 980 904
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		77 560	1 727
Leverandørgjeld		229 569	209 461
Annen kortsiktig gjeld		66 078	67 339
Sum kortsiktig gjeld		373 207	278 527
Sum gjeld		16 133 577	16 259 431
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 724 834	2 582 443



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 384688

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 921 181
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SANDEFJORDGATA 3 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: Tove Heggelund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 27.05.2024



Organisasjonsnr: 951 921 181
SANDEFJORDGATA 3 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 178 864	3 697 594
Sum inntekter		4 178 864	3 697 594
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	120 033
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		85 000	85 500
Annen driftskostnad		2 895 927	9 147 429
Sum kostnader		3 152 077	9 352 962
Driftsresultat		1 026 787	-5 655 368
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		27 585	12 939
Sum finansinntekter		27 585	12 939
Annen finanskostnad		786 127	403 302
Sum finanskostnader		786 127	403 302
Netto finans		-758 542	-390 363
Resultat før skattekostnad		268 245	-6 045 731
Årsresultat		268 245	-6 045 731
Totalresultat		268 245	-6 045 731
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		268 245	-6 045 731
Sum overføringer og disponeringer		268 245	-6 045 731



Organisasjonsnr: 951 921 181
SANDEFJORDGATA 3 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		1 134 347	1 219 347
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 134 347	1 219 347
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		4 992	3 338
Andre fordringer		66 135	68 074
Sum fordringer		71 127	71 412
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 519 361	1 291 685
Sum omløpsmidler		1 590 487	1 363 097
SUM EIENDELER		2 724 834	2 582 443
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		8 100	8 100
Sum innskutt egenkapital		8 100	8 100
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	13 416 843	13 685 088
Sum opptjent egenkapital	-13 416 843	-13 685 088
Sum egenkapital	-13 408 743	-13 676 988
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	15 523 160	15 743 694
Øvrig langsiktig gjeld	237 210	237 210
Sum annen langsiktig gjeld	15 760 370	15 980 904
Sum langsiktig gjeld	15 760 370	15 980 904
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	77 560	1 727
Leverandørgjeld	229 569	209 461
Annen kortsiktig gjeld	66 078	67 339
Sum kortsiktig gjeld	373 207	278 527
Sum gjeld	16 133 577	16 259 431
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 724 834	2 582 443



Organisasjonsnr: 951 921 181
SANDEFJORDGATA 3 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Sum

Beløp



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5295
Sandefjordgata 3 Brl



Velkommen til årsmøte i Sandefjordgata 3 Brl

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

23. april 2024 kl. 17:00, Sagene lunsjbar, Maridalsveien 153B, 0461 Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport
6. Årsregnskap
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sandefjordgata 3 Brl



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.

Forslag til vedtak

Magnus Breder Birkenes er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Sven-Robby Dierkes foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Gjennomgang av årsrapporten for 2023

Styrets innstilling
Styret foreslår at årsrapporten godkjennes

Forslag til vedtak
Årsrapporten godkjennes

Vedlegg
1. Årsrapport.pdf

Sak 6

Årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at resultatet for 2023, på kr. 268.245 overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsregnskap godkjennes. Resultat overføres til egenkapital



Vedlegg

2. Årsregnskap.pdf

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til styret for perioden 2023/2024 foreslås satt til kr 157.500. Det tilsvarer en inflasjonsjustering på 5%.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 157.500

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem 2 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Charlotte Cohn
Flyttet til borettslaget i 2021. Jobber som learning partner i Yara.
- Espen Advocaat Endre
Flyttet til borettslaget i 2023. Utdannet jurist og arbeider som advokat i Wikborg Rein. Erfaring med styrearbeid fra tidligere.
- Kristoffer Sindre Vittersø
Styremedlem med ett års erfaring, f.eks. innen vaktmestertjenester og HMS. Produsent.
- Ragna Haugen
Styremedlem med ett års erfaring, f.eks. innen overdragelser, leieforhold og søknader om oppussing. Jurist.

Valg av 2 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Charlotte Cohn
Flyttet til borettslaget i 2021. Jobber som learning partner i Yara.
- Espen Advocaat Endre



Flyttet til borettslaget i 2023. Utdannet jurist og arbeider som advokat i Wikborg Rein. Erfaring med styrearbeid fra tidligere.

- **Kristoffer Sindre Vittersø**

Styremedlem med ett års erfaring, f.eks. innen vaktmestertjenester og HMS. Produsent.

- **Ragna Haugen**

Styremedlem med ett års erfaring, f.eks. innen overdragelser, leieforhold og søknader om oppussing. Jurist.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Eli Alvilde Enoksen**



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Magnus Breder Birkenes	Sandefjordgata 3 A	2023 – 2024
Styremedlem	Rebecca Aure Corbett	Sandefjordgata 3 E	2023 – 2024
Styremedlem	Trude Furuly	Sandefjordgata 3 E	2023 – 2024
Styremedlem	Ragna M Sødal Haugen	Sandefjordgata 3 B	2023 – 2024
Styremedlem	Kristoffer Sindre Vittersø	Sandefjordgata 3 E	2023 – 2024

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post styret@sandefjordgata3.no. Se borettslagets hjemmeside på <https://vibbo.no/sandefjordgata-3> for ytterligere informasjon.

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 Sandefjordgata 3 Brl

Borettslaget består av 81 andelsleiligheter.

Sandefjordgata 3 Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951921181, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 2 - 180

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.

Sandefjordgata 3 Brl har ingen ansatte.

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

Selv om 2022 var ekstraordinært på grunn av det omfattende takprosjektet, har også 2023 vært et travelt styre år. utfordringer med stigende renter og priser satte preg på driften også i 2023. Året var også preget av to vannlekkasjer i E-oppgangen på våren og høsten, som har kostet mye tid og kraft. Det ble arrangert to gode dugnader i 2023 med godt oppmøte og én ordinær generalforsamling hvor valg av nytt styre var hovedsak. Styret holdt i alt elleve styremøter i 2023.

Fjernvarme

Det viktigste prosjektet i 2023 var overgangen til fjernvarme og dette var den første saken et nyvalgt styre besluttet i mai 2023. Før det hadde tidligere styrer gjort et forarbeid med å utrede forskjellige alternativer som beboerne også ble orientert om underveis. Etter å ha vurdert andre energikilder som solcellepaneler, bergvarme eller varmepumpe som urealistiske, spesielt på grunn av de høye investeringskostnadene rett etter et allerede dyrt vedlikeholdsprosjekt som takprosjektet, så vi til slutt på to realistiske alternativer: 1) modernisering av daværende anlegg, 2) overgang til fjernvarme, hvor valget til slutt falt på fjernvarme grunnet økt driftssikkerhet og reduserte kostnader på infrastrukturen.

Borettslaget hadde frem til 2023 to store elkjeler som stod for oppvarming og én oljekjele med tilhørende oljetank i backup (tidligere har borettslaget hatt både kull- og oljefyring). Systemet hadde særlig den svakheten at de to elkjelene spilte dårlig på lag og krevde mye tilsyn i fyringssesongen. Dette førte til at borettslaget tidvis hadde utfordringer med varmforsyningen. Med overgangen til fjernvarme flyttet vi varmeproduksjonen ut av bygget: Oljetank og oljefyr ble fjernet og en ny fjernvarmesentral installert i fyrrommet. Dit kommer varmt vann inn fra fjernvarmenettet gjennom godt isolerte rør. De gamle elkjelene besluttet styret å beholde som backup. Skulle fjernvarmen, som har svært høy leveringsikkerhet, falle bort i en kortere periode, kan vi skru på elkjelene.

Leverandøren av fjernvarmen i Oslo, Hafslund Oslo Celsio, bekostet fjerningen av den gamle oljetanken og den nye fjernvarmesentralen. Borettslaget betalte for den øvrige tilretteleggingen og moderniseringen av fyrrommet, som også innebar asbestfjerning og isolering av rør, og totalt kom prosjektet på 375.000 kr. Anleggsperioden strakk seg fra juli til september. Varmen ble skrudd på i oktober 2023 og anlegget har vist seg godt rustet for kalde vintre som den vi hadde i 2023/24.

HMS

Borettslaget hadde årlig brannkontroll i regi av Firesafe i februar 2023. I oktober ble det avholdt en brannøvelse på kveldstid med godt oppmøte. Øvelsen gjentas i 2024. En representant fra styret var deltager på et HMS-kurs i OBOS-regi i november, der det ble gjennomført befaring i vårt borettslag.

Annet

I 2023 byttet borettslaget vaktmester- og renholdstjeneste fra Vaktmester Andersen/Eir til Gårdreform AS med virkning fra 1. juli, etter en anbudsrunde. Endringen sparer borettslaget for 125.000 kr årlig. Av mindre prosjekter i 2023 kan nevnes at vi har fått montert netting rundt alle luftepipene på taket, etter at en fugl forvillet seg inn i en luftekanal. 2023 ble også året da Vibbo ble tatt i bruk som primær informasjonskanal og den gamle bloggen på sandefjordgata3.no pensjonert. Erfaringene med bruk av Vibbo er så langt svært gode.



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.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 329.000 til forefallende 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 Sandefjordgata 3 Brl.

Lån

Sandefjordgata 3 Brl har lån i Eika og 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 6 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Sandefjordgt. 3 borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sandefjordgt. 3 borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets 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 selskapets 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



SANDEFJORDGATA 3 BORETTSLAG



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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: HAE36-WWAGP-TCMVG-42YUD-J7UOW-225J4

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Vedlegg 2

12 av 22

side 2 av 2

Årsregnskap.pdf



SANDEFJORDGATA 3 BORETTSLAG

SANDEFJORDGATA 3 BORETTSLAG ORG.NR. 951 921 181, KUNDENR. 5295

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.		1 084 569	1 407 708	1 084 569	1 217 281
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		268 245	-6 045 731	374 037	679 990
Tilbakeføring av avskrivning	15	85 000	85 500	85 500	85 500
Tillegg for nye langsiktige lån	17	8 157 167	6 183 610	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-8 377 701	-546 517	-576 000	-856 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		132 711	-323 138	-116 463	-90 510
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 217 280	1 084 570	968 106	1 126 771
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 590 487	1 363 097		
Kortsiktig gjeld		-373 207	-278 527		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 217 280	1 084 570		



SANDEFJORDGATA 3 BORETTSLAG

SANDEFJORDGATA 3 BORETTSLAG
ORG.NR. 951 921 181, KUNDENR. 5295

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 166 934	3 692 372	4 175 715	4 428 000
Andre inntekter	3	11 930	5 222	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 178 864	3 697 594	4 175 715	4 428 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-14 833	-14 833	-22 208
Styrehonorar	5	-150 000	-105 200	-150 000	-157 500
Avskrivninger	15	-85 000	-85 500	-85 500	-85 500
Revisjonshonorar	6	-13 017	-14 586	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-154 600	-148 633	-153 000	-163 200
Konsulenthonorar	7	-851	-452 829	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-697 175	-6 478 660	-304 000	-329 000
Forsikringer		-153 596	-139 670	-151 000	-170 000
Festeavgift		-82 560	-82 560	-82 560	-82 560
Kommunale avgifter	9	-505 938	-423 819	-505 900	-587 400
Energi/fyring	10	-726 176	-755 100	-865 000	-850 000
TV-anlegg/bredbånd		-254 246	-238 583	-246 000	-267 000
Andre driftskostnader	11	-307 768	-412 990	-447 200	-245 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 152 077	-9 352 962	-3 035 993	-2 990 568
DRIFTSRESULTAT		1 026 787	-5 655 368	1 139 721	1 437 432
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	27 585	12 939	5 000	5 000
Finanskostnader	13	-786 127	-403 302	-770 685	-771 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-758 542	-390 363	-765 685	-766 000
ÅRSRESULTAT		268 245	-6 045 731	374 037	671 432
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		268 245	0		



SANDEFJORDGATA 3 BORETTSLAG

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	962 847	962 847
Andre varige driftsmidler	15	171 500	256 500
SUM ANLEGGSMIDLER		1 134 347	1 219 347
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 992	3 338
Forskuddsbetalte kostnader		66 135	63 562
Andre kortsiktige fordringer		0	4 512
Driftskonto OBOS-banken		495 802	106 718
Sparekonto OBOS-banken		1 023 559	1 184 968
SUM OMLØPSMIDLER		1 590 487	1 363 097
SUM EIENDELER		2 724 834	2 582 443
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 81 * 100		8 100	8 100
Udekket tap	16	-13 416 843	-13 685 088
SUM EGENKAPITAL		-13 408 743	-13 676 988
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	15 523 160	15 743 694
Borettssinnskudd	18	237 210	237 210
SUM LANGSIKTIG GJELD		15 760 370	15 980 904
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		66 078	67 304
Leverandørgjeld		229 569	209 461
Påløpte renter		77 560	1 727
Annen kortsiktig gjeld		0	35
SUM KORTSIKTIG GJELD		373 207	278 527
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 724 834	2 582 443
Pantstillelse	19	24 584 160	24 584 160
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.03.2024

Styret i Sandefjordgata 3 Borettslag

Magnus Breder Birkenes /s/ Ragnar Ringstrøm /s/ Rebecca Aure Corbett /s/

Trude Furuly /s/ Kristoffer Sindre Vittersø /s/ Ragna M Sødal 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.

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 921 271
Internett	245 663
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 166 934

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Nettinnbetalinger	6 855
Nøkler	400
Antenneleie	4 675
SUM ANDRE INNETEKTER	11 930



SANDEFJORDGATA 3 BORETTSLAG

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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 150 000. I tillegg har styret fått dekket middag for kr 3 615, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 017.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-851
SUM KONSULENTHONORAR	-851

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-87 221
Drift/vedlikehold VVS	-33 935
Drift/vedlikehold elektro	-4 945
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 056
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-441 371
Drift/vedlikehold brannsikring	-50 159
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-16 884
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-34 072
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-6 533
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-697 175

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-322 688
Renovasjonsavgift	-183 251
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-505 938



SANDEFJORDGATA 3 BORETTSLAG

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-408 434
Fjernvarme	-317 741
SUM ENERGI / FYRING	-726 176

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-12 300
Vaktmestertjenester	-153 360
Renhold ved firmaer	-119 602
Andre fremmede tjenester	-1 376
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 100
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 615
Andre kontorkostnader	-6 574
Velferdskostnader	-5 625
Bankgebyr	-3 217
Øreavrunding	1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-307 768

NOTE: 12

FINANSINNEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	27 395
Renter bank	35
Andre renteinntekter	155
SUM FINANSINNEKTER	27 585

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-786 127
SUM FINANSKOSTNADER	-786 127

NOTE: 14

BYGNINGER

Opprinnelig 1939, saldo 01.01.2003	962 847
SUM BYGNINGER	962 847

Eiendommen er bygget fra Oslo Kommune i 50 år fra 01.09.1939, fornyet med 80 år fra 01.09.1989.
Gnr.221/bnr.180

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



SANDEFJORDGATA 3 BORETTSLAG

NOTE: 15

VARIGE DRIFTSMIDLER

Brannvarslingsanlegg	
Kostpris	128 250
Tilgang 2021	299 250
Avskrevet tidligere	-170 000
Avskrevet i år	-85 000

172 500

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **172 500**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-85 500**

NOTE: 16

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2011	-12 200 000	
Nedbetalt tidligere	4 051 896	
Nedbetalt i år	8 148 104	

0

OBOS Boligkreditt AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2015	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	515 963	
Nedbetalt i år	52 749	

-1 431 288

OBOS-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-6 183 610	
Økt i år	-247 500	
Nedbetalt tidligere	72 057	
Nedbetalt i år	92 610	

-6 266 443



SANDEFJORDGATA 3 BORETTLAG

Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 15 år.	
Opprinnelig 2023	-7 909 667
Nedbetalt i år	84 238
	<hr/>
	-7 825 429
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-15 523 160

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1939	-75 060
Innskudd leil 109 (salg av tjenesteleilighet)	-3 050
Korrigert borettsinnskudd 2007	-159 100
	<hr/>
SUM BORETTSINNSKUDD	-237 210

NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	234 160
Pantelån	15 523 160
	<hr/>
TOTALT	15 757 320

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

Bygninger	962 847
	<hr/>
TOTALT	962 847



REGISTRERINGSBLANKETT For generalforsamling

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.

Eierens navn:

Eierens adresse:

Andelsnummer:

Signatur – eier

Dato:

De som ikke kan møte opp på generalforsamlingen kan stille ved fullmektig. Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenforstående registreringsdel og fullmakten nedenfor fylles ut. Fullmakten må være en blankofullmakt.

FULLMAKT

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på generalforsamling i

Sandefjordgata 3 Borettslag

Signatur – fullmektig:

Dato:



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.