



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 498 030  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SANDAKER 1-3 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Skien BBL  
Cappelens gate 11  
3717 SKIEN

### 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: Monika Solstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2024

### 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, 29.06.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	2	2 688 391	2 192 752
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 688 391</b>	<b>2 192 752</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4,5	91 280	91 280
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	12	31 501	24 201
Annen driftskostnad	2,3,6,7 ,8,12	1 459 128	1 304 709
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 581 909</b>	<b>1 420 191</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 106 482</b>	<b>772 561</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		29 444	13 419
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>29 444</b>	<b>13 419</b>
Annen rentekostnad	2,9	717 582	419 384
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>717 582</b>	<b>419 384</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-688 138</b>	<b>-405 965</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>418 344</b>	<b>366 597</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>418 344</b>	<b>366 597</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>418 344</b>	<b>366 596</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	2	418 344	366 596
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>418 344</b>	<b>366 596</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	12,14	8 943 089	8 974 590
Maskiner og anlegg	12	82 000	82 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>9 025 089</b>	<b>9 056 590</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>9 025 088</b>	<b>9 056 590</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		32 872	20 116
Andre fordringer	10	109 099	98 810
<b>Sum fordringer</b>		<b>141 971</b>	<b>118 926</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		766 666	771 160
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>766 666</b>	<b>771 160</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>908 637</b>	<b>890 085</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 933 725</b>	<b>9 946 675</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	11	-6 765 006	-7 211 954
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-6 765 006</b>	<b>-7 211 954</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-6 765 006</b>	<b>-7 211 954</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån	13,14	15 964 406	16 412 073
Øvrig langsiktig gjeld	14	275 400	275 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>16 239 806</b>	<b>16 687 473</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>16 239 806</b>	<b>16 687 473</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		158 605	143 131
Annen kortsiktig gjeld	2	300 320	328 025
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>458 925</b>	<b>471 156</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>16 698 731</b>	<b>17 158 629</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 933 725</b>	<b>9 946 675</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 372235

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 948 498 030  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SANDAKER 1-3 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Skien BBL  
Cappelens gate 11  
3717 SKIEN

**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: Monika Solstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2024

**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, 22.05.2024



Organisasjonsnr: 948 498 030  
SANDAKER 1-3 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	2	2 688 391	2 192 752
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 688 391</b>	<b>2 192 752</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4,5	91 280	91 280
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	12	31 501	24 201
Annen driftskostnad	2,3,6,7,8	1 459 128	1 304 709
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 581 909</b>	<b>1 420 191</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 106 482</b>	<b>772 561</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		29 444	13 419
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>29 444</b>	<b>13 419</b>
Annen rentekostnad	2,9	717 582	419 384
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>717 582</b>	<b>419 384</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-688 138</b>	<b>-405 965</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>418 344</b>	<b>366 597</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>418 344</b>	<b>366 597</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>418 344</b>	<b>366 596</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	2	418 344	366 596
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>418 344</b>	<b>366 596</b>



Organisasjonsnr: 948 498 030  
SANDAKER 1-3 BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	12,14	8 943 089	8 974 590
Maskiner og anlegg	12	82 000	82 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>9 025 089</b>	<b>9 056 590</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>9 025 088</b>	<b>9 056 590</b>
--------------------------	--	------------------	------------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		32 872	20 116
Andre fordringer	10	109 099	98 810
<b>Sum fordringer</b>		<b>141 971</b>	<b>118 926</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		766 666	771 160
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>766 666</b>	<b>771 160</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>908 637</b>	<b>890 085</b>
-------------------------	--	----------------	----------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 933 725</b>	<b>9 946 675</b>
----------------------	--	------------------	------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	11	-6 765 006	-7 211 954
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-6 765 006</b>	<b>-7 211 954</b>

<b>Sum egenkapital</b>		<b>-6 765 006</b>	<b>-7 211 954</b>
------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	13,14	15 964 406	16 412 073
Øvrig langsiktig gjeld	14	275 400	275 400



Sum annen langsiktig gjeld	16 239 806	16 687 473
Sum langsiktig gjeld	16 239 806	16 687 473
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	158 605	143 131
Annen kortsiktig gjeld	2 300 320	328 025
Sum kortsiktig gjeld	458 925	471 156
Sum gjeld	16 698 731	17 158 629
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>9 933 725</b>	<b>9 946 675</b>



Organisasjonsnr: 948 498 030  
SANDAKER 1-3 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
6

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## Resultatregnskap Sandaker 1-3 borettslag 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Driftsinntekter</b>					
Inndekning av felleskostnader		1 402 785	1 292 220	1 261 080	1 377 580
Leieinntekt garasjer	2	103 464	88 072	87 264	108 864
Inntekter ladestasjon el-bil		4 200	2 450	0	4 200
Andre leieinntekter		78 370	83 806	71 800	71 800
Dekning kapitalkostnader renter		617 004	282 276	616 940	965 285
Dekning kapitalkostnader avdrag		465 048	433 368	465 177	376 791
Andre driftsinntekter		17 520	10 560	0	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 688 391</b>	<b>2 192 752</b>	<b>2 502 261</b>	<b>2 904 520</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	3	7 085	6 513	6 600	7 500
Styrehonorar	4	80 000	80 000	80 000	80 000
Forretningsførerhonorar		113 988	109 040	113 900	120 200
Andre forvaltningstjenester		12 545	10 900	9 800	9 800
Kontingent Skien boligbyggelag/andre		9 000	9 000	9 000	9 000
Lønnskostnader	5	11 280	11 280	11 280	11 280
Vedlikehold av eiendom	6, 12	56 121	-5 293	50 000	75 000
Sommer og vinterkostnader		180 073	108 505	87 000	100 000
Rehabilitering		0	87 500	0	0
Kabel-tv og bredbånd		135 648	129 516	129 600	137 800
Forsikring		111 527	101 389	113 800	122 700
Kommunale avgifter	7	581 561	475 219	507 800	608 900
Festeavgifter		12 995	12 995	10 500	10 500
Lys og varme fellesarealer		60 763	112 592	75 000	75 000
Løpende drifts- og serviceavtaler		11 150	0	0	11 800
Renhold fellesareal		38 123	35 974	37 600	40 900
Driftsutgifter garasje	2	96 185	93 269	87 264	108 864
Andre driftsutgifter	8	32 364	17 590	27 200	27 200
Andre leiekostnader		0	0	0	7 000
Avskrivninger	12	31 501	24 201	13 981	31 500
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 581 909</b>	<b>1 420 191</b>	<b>1 370 325</b>	<b>1 594 944</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 106 482</b>	<b>772 561</b>	<b>1 131 936</b>	<b>1 309 576</b>
<b>Finansposter</b>					
Renteinntekter		29 444	13 419	1 000	1 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>29 444</b>	<b>13 419</b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>
<b>Finanskostnader</b>					
Rentekostnad	9	677 499	395 142	616 940	965 285
Rentekostnader garasjedrift	2	40 083	24 242	0	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>717 582</b>	<b>419 384</b>	<b>616 940</b>	<b>965 285</b>
<b>Netto finansposter</b>		<b>-688 138</b>	<b>-405 965</b>	<b>-615 940</b>	<b>-964 285</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>418 344</b>	<b>366 596</b>	<b>515 996</b>	<b>345 291</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført til/fra (-) egenkapital		446 948	393 585	515 996	345 291
Overført disp. midler garasjer	2	-28 604	-26 989	0	0

Sandaker 1-3 borettslag



**Resultatregnskap Sandaker 1-3 borettslag 2023**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Sum overføringer		418 344	366 596	515 996	345 291

**Sandaker 1-3 borettslag**



## Balanse Sandaker 1-3 borettslag desember 2023

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	12, 14	1 780 203	1 780 203
Aktiverte påkostninger	12, 14	5 278 631	5 278 631
Garasjer	12, 14	1 759 149	1 759 149
Asfaltering	12, 14	65 246	79 227
Ladestasjon for e-bil	12	59 860	77 380
Andre driftsmidler	12	82 000	82 000
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>9 025 088</b>	<b>9 056 590</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		32 872	20 116
Andre fordringer	10	140	105
Forskuddsbetalte kostnader		108 959	98 705
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		766 666	771 160
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>908 637</b>	<b>890 085</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 933 725</b>	<b>9 946 675</b>

Sandaker 1-3 borettslag



## Balanse Sandaker 1-3 borettslag desember 2023

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital	11	3 600	3 600
Opptjent egenkapital	11	-6 768 606	-7 215 554
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-6 765 006</b>	<b>-7 211 954</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pant- og gjeldsbrev lån	13, 14	15 964 406	16 412 073
Borettsinnskudd	14	275 400	275 400
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>16 239 806</b>	<b>16 687 473</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 940	5 971
Leverandørgjeld		158 605	143 131
Disponible midler garasje	2	293 380	321 984
Annen kortsiktig gjeld		0	70
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>458 925</b>	<b>471 156</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>16 698 731</b>	<b>17 158 629</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 933 725</b>	<b>9 946 675</b>

Skien 31.12.2023

Sted: \_\_\_\_\_ dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Monika Solstad  
Leder

\_\_\_\_\_  
Joachim Aune  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Bjørn Stian Fredriksen  
Styremedlem

**Sandaker 1-3 borettslag**



Noter

**Note 0 - Regnskapsprinsipper**

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

**Inntekter**

Inntektsføringen skjer etter opptjeningsprinsippet.

**Klassifisering og vurdering av balanseposter**

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid.

Kortsiktig gjeld og omløpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Anleggsmidler hvor kostpris er aktivert i regnskapet, avskrives lineært over den økonomiske levetid.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

**Tomt**

Tomten er oppført til anskaffelsesverdi i de tilfeller der tomteprisen er kjent.

**Varige driftsmidler**

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

**Bygninger**

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning.

Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

**Fordringer**

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

**Langsiktig gjeld**

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.



## Noter

### Note 1 - Disponible midler

	2023	2022
Disponible midler pr. 01.01	418 929	-554 964
<b>Endring disponible midler:</b>		
Årets resultat	446 948	393 585
Tilbakeføring av avskrivninger	31 501	24 201
Fradrag for gjennomført påkostning	0	-37 500
Fradrag for kjøp av ladestasjon	0	-87 600
Nedbetaling av lån	-447 667	-14 084 801
Opptak av lån	0	14 766 008
<b>Årets endring i disponible midler</b>	<b>30 783</b>	<b>973 894</b>
<b>DISPONIBLE MIDLER 31.12</b>	<b>449 712</b>	<b>418 929</b>
Omløpsmidler	908 637	890 085
Kortsiktig gjeld	-458 925	-471 156
<b>DISPONIBLE MIDLER 31.12</b>	<b>449 712</b>	<b>418 929</b>

### Note 2 - Resultat garasje drift

	2023	2022
Disponible midler garasjer 01.01	321 984	348 974
<b>Endring disponible midler garasjer</b>		
Leieinntekter garasjer	103 464	88 072
Inntekter Ladestasjon el-bil	4 200	2 450
Driftsutgifter garasjer	-96 185	-93 269
Rentekostnad garasjer	-40 083	-24 242
<b>Årets endring disponible midler garasjer</b>	<b>-28 604</b>	<b>-26 989</b>
<b>DISPONIBLE MIDLER GARASJER 31.12</b>	<b>293 380</b>	<b>321 984</b>

Ved negative disponible midler garasje drift, betyr det at garasje driften har gjeld til borettslaget. Dette blir presentert som eiendel i borettslagets regnskap. Overskudd i garasje drift blir presentert som gjeld i balansen.

## Sandaker 1-3 borettslag



### Noter

#### Note 3 - Revisjonshonorar

	2023	2022
6701 Honorar revisjon	7 085	6 513
<b>Sum</b>	<b>7 085</b>	<b>6 513</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

#### Note 4 - Styrehonorar

	2023	2022
Styrehonorar	80 000	80 000
<b>Sum</b>	<b>80 000</b>	<b>80 000</b>

Eventuelle kostnader ved styrearbeid vises i note for andre driftskostnader.

#### Note 5 - Lønns-, honorar- og personalutgifter

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift til folketrygden	11 280	11 280
<b>Sum lønns.-honorar- og personalkostnader</b>	<b>11 280</b>	<b>11 280</b>

#### Note 6 - Vedlikehold

	2023	2022
6600 Rep. og vedlikehold bygninger	16 050	-27 461
6610 Drifts- og vedlikeholdskostn fellesanlegg	4 287	5 262
6630 Andre kostnader utv. anlegg	27 706	0
6690 Andre drifts-/vedlikeholdskostn.	8 077	16 906
<b>Sum</b>	<b>56 121</b>	<b>-5 293</b>

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

#### Note 7 - Kommunale avgifter

	2023	2022
6320 Vann, avløp og renovasjon	497 778	394 470
7760 Eiendomsskatt	83 783	80 749
<b>Sum</b>	<b>581 561</b>	<b>475 219</b>

### Sandaker 1-3 borettslag



## Noter

### Note 8 - Andre driftskostnader

	2023	2022
6500 Verktøy	0	2 437
6540 Inventar	10 386	0
6800 Kontorrekvisita	180	350
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	1 491	684
7020 Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner m.m.	2 475	0
7520 Premie husleiefond	1 885	1 265
7720 Generalforsamling/Årsmøte	7 982	7 243
7740 Øresdiff	0	2
7770 Bank- og kortgebyr	5 225	4 697
7781 Kostnader bomiljøtiltak	1 828	0
7790 Andre kostnader	913	913
<b>Sum</b>	<b>32 364</b>	<b>17 590</b>

### Note 9 - Rentekostnader

	2023	2022
8150 Rentekostnader	677 499	333 665
8170 Finanskostnader	0	61 477
<b>Sum</b>	<b>677 499</b>	<b>395 142</b>

### Note 10 - Andre fordringer

	2023	2022
1520 Avregning purregebyr restanse	140	105
<b>Sum</b>	<b>140</b>	<b>105</b>

### Note 11 - Egenkapital

	2023	2022
2030 Andelskapital	3 600	3 600
2075 Akkumulert resultat	-6 768 606	-7 215 554
<b>Sum</b>	<b>-6 765 006</b>	<b>-7 211 954</b>

Årets resultat er i sin helhet overført til annen opptjent egenkapital.

Borettslagets egenkapital er negativ. Dette skyldes at borettslagets bygninger er bokført til historisk kost. Den virkelige verdien av bygningene antas å være langt høyere enn bokført verdi, dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv.

Sandaker 1-3 borettslag



## Noter

### Note 12 - Eiendeler

Anleggsmidler/avskrivninger

	Bygninger Påkostning bygg		Garasjer	Ladestasjon for el-bil	Boder	Inventar
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 780 203	5 278 631	1 759 149	87 600	82 000	61 300
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 780 203	5 278 631	1 759 149	87 600	82 000	61 300
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	27 740	0	61 300
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 780 203	5 278 631	1 759 149	59 860	82 000	0
Årets avskrivninger :	0	0	0	17 520	0	0
Antatt levetid i år :				5		5

	Bygningsinventa		Bygningsinventa	Verktøy og redskaper	Asfaltering
Anskaffelseskost pr.01.01 :	31 644	28 413	17 995	139 813	
Årets tilgang :	0	0	0	0	
Årets avgang :	0	0	0	0	
Anskaffelseskost pr.31.12:	31 644	28 413	17 995	139 813	
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	31 644	28 413	17 995	74 566	
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	65 246	
Årets avskrivninger :	0	0	0	13 981	
Antatt levetid i år :	10	5	5	10	

Bygningene er ikke avskrevet, men vurdert som tilstrekkelig vedlikeholdt, jfr. note 5 - vedlikehold..

### Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Sparebank 1 Sørøst-Norge	Sparebank 1 Sørøst-Norge	Sparebank 1 Sørøst-Norge	Sparebank 1 Sørøst-Norge
Lånenummer:	26107136354	26108074743	26108562047	26107398707
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2016	2014	2022
Rentesats:	5.24 %	5.24 %	5.24 %	5.24 %
Beregnet innfridd:	28.09.2030	28.09.2031	28.06.2039	28.03.2052
Opprinnelig lånebeløp:	400 000	1 517 040	3 070 000	13 613 024
Lånesaldo 01.01:	315 571	938 721	1 790 467	13 367 314
Avdrag i perioden:	35 183	90 683	77 223	244 578
Lånesaldo 31.12:	280 388	848 038	1 713 244	13 122 736

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.

Sandaker 1-3 borettslag



Noter

**Note 14 - Gjeld sikret med pant**

	2023	2022
<b>Gjeld sikret ved pant</b>		
Pant- og gjeldsbrevlån	-15 964 406	-16 412 073
Borettsinnskudd	-275 400	-275 400
<b>Sum</b>	<b>-16 239 806</b>	<b>-16 687 473</b>

**Bokført verdi av pantsatte eiendeler**

Asfaltering	65 246	79 227
Bygninger/påkostninger	7 058 833	7 058 833
Garasjer	1 759 149	1 759 149
<b>Sum</b>	<b>8 883 228</b>	<b>8 897 210</b>

**Note 15 - Baderomsrehabilitering**

	2023	2022
Kostnadsført på periodisk vedlikehold	0	87 500
Aktiverte påkostninger i balansen	0	37 500
<b>Totale kostnader for prosjekt</b>	<b>0</b>	<b>125 000</b>

Sandaker 1-3 borettslag



Resultat og balanse med noter for Sandaker 1-3 borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Sandaker 1-3 borettslag**

Styreleder	Monika Solstad (sign.)	25.03.2024
Styremedlem	Joachim Aune (sign.)	25.03.2024
Styremedlem	Bjørn Stian Fredriksen (sign.)	25.03.2024



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn  
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Sandaker 1-3 borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sandaker 1-3 borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better  
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 05.04.2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Bård Erik Pedersen  
statsautorisert revisor

Penneo document key: TQJBT-TE6DD-X6Y68-V6LPU-J171C-173J7



# 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."

## Bård Erik Pedersen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: UN:NO-9578-5992-4-3009005

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-05 12:08:42 UTC



Penneo Dokumentnr: TQJBT-TE6DD-X6YG8-V6LPU-J71C-Y73J7

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>