



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	953 219 646
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	BORETTSLAGET SANDBEKKFARET
Forretningsadresse:	c/o BORI BBL Bjørnsons gate 35 2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

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:	Madeleine Wik Strand
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	19.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 09.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	2 753 292	2 537 789
Annen driftsinntekt	2	35 688	29 159
Sum inntekter		2 788 980	2 566 948
Kostnader			
Lønnskostnad	3	146 048	141 165
Annen driftskostnad	4,5,6,7,8	2 524 336	1 600 629
Sum kostnader		2 670 384	1 741 793
Driftsresultat		118 596	825 155
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 465	22 109
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		350 659	223 645
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-329 194	-201 536
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		-210 598	623 619
Totalresultat		-210 598	623 619
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	11	-210 598	623 619
Sum overføringer og disponeringer		-210 598	623 619



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9	13 931 172	13 931 172
Sum varige driftsmidler		13 931 172	13 931 172
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		13 931 172	13 931 172
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		4 510	
Andre fordringer		340 826	290 328
Sum fordringer		345 336	290 328
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		783 920	1 151 086
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		783 920	1 151 086
Sum omløpsmidler		1 129 256	1 441 415
SUM EIENDELER		15 060 428	15 372 587

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	10	4 400	4 400
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	11	2 415 782	2 205 184
Sum opptjent egenkapital		-2 415 782	-2 205 184
Sum egenkapital		-2 411 382	-2 200 784
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 13	11 797 963	12 205 795
Øvrig langsiktig gjeld	14	5 354 100	5 354 100
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		17 152 063	17 559 895
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		295 103	13 476
Annen kortsiktig gjeld		24 644	
Sum kortsiktig gjeld		319 747	13 476
Sum gjeld		17 471 810	17 573 371
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 060 428	15 372 587



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 527475

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 219 646
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SANDBEKKFARET
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Madeleine Wik Strand
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 29.06.2023



Organisasjonsnr: 953 219 646
BORETTSLAGET SANDBEKKFARET

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	2 753 292	2 537 789
Annen driftsinntekt	2	35 688	29 159
Sum inntekter		2 788 980	2 566 948
Kostnader			
Lønnskostnad	3	146 048	141 165
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	2 524 336	1 600 629
Sum kostnader		2 670 384	1 741 793
Driftsresultat		118 596	825 155
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 465	22 109
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		350 659	223 645
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-329 194	-201 536
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		-210 598	623 619
Totalresultat		-210 598	623 619
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	11	-210 598	623 619
Sum overføringer og disponeringer		-210 598	623 619



Organisasjonsnr: 953 219 646
BORETTSLAGET SANDBEKKFARET

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom 9			
Sum varige driftsmidler		13 931 172	13 931 172
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		13 931 172	13 931 172
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		4 510	
Andre fordringer		340 826	290 328
Sum fordringer		345 336	290 328
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		783 920	1 151 086
Sum omløpsmidler		1 129 256	1 441 415
SUM EIENDELER		15 060 428	15 372 587
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital 10		4 400	4 400
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	11	2 415 782	2 205 184
Sum opptjent egenkapital		-2 415 782	-2 205 184
Sum egenkapital		-2 411 382	-2 200 784
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	12, 13	11 797 963	12 205 795
Øvrig langsiktig gjeld	14	5 354 100	5 354 100
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		17 152 063	17 559 895
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		295 103	13 476
Annen kortsiktig gjeld		24 644	
Sum kortsiktig gjeld		319 747	13 476
Sum gjeld		17 471 810	17 573 371
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 060 428	15 372 587



Organisasjonsnr: 953 219 646
BORETTLAGET SANDBEKKEFARET

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Vurdering og klassifisering av balanseposter: Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnkostnader

	Årets	Fjorårets
Folketrygdavgift	18048.00	17445.00
Andre ytelser	128000.00	123720.00



<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	146048.00	141165.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note

3

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Innkalling til ordinær generalforsamling 19.04.2023 for Borettslaget Sandbekkfaret.

Møtested: Løvenstad klubbhus

Tid: kl. 19:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte.
Vi teller opp stemmene av får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

/Styret

Saksliste

Sak 1: Konstituering

Sak 2: Styrets årsberetning

Sak 3: Årsoppgjøret for 2022

Sak 4: Godtgjørelser til tillitsvalgte

Sak 5 Innkommet forslag: Endring av Vedtektene og Definisjoner på borettslagets
vedlikeholdsansvar

Sak 6 Innkommet forslag: Endring av Husordensregler

Sak 7: Valg av tillitsvalgte

Sak 8: Delegatvalg generalforsamling i BORI



Sak 1: Konstituering

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av sekretær
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

Styrets forslag

"Styreleder Ann Kristin Søråa velges til møteleder. NN og NA signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, saklisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot

"Forslag avvises"

Sak 2: Styrets årsberetning

Årsmeldingen vedlegges og anbefales godkjent

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot

"Forslag avvises"

Sak 3: Årsoppgjøret for 2022

Inntekter: 2.788.980 (mot budsjett 2.763.271)

Utgifter: 2.652.504 (mot budsjett 2.094.007)

Resultat: -192.718 (mot budsjett 358.964)

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

Rep og vedlikehold viser kr 432.601 over budsjett. Det er i hovedsak knyttet til gravekostnader ifm etablering av ladeløsning.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Regnskapet godkjennes og at det negative årsresultatet dekkes av opptjent egenkapital"



Mot

"Forslag avvises"

Sak 4: Godtgjørelser til tillitsvalgte

Forslag til styrehonorar legges frem på møtet

Sak 5 Innkommet forslag: Endring av Vedtektene og Definisjoner på borettslagets vedlikeholdsansvar

Styret ønsker å tydeliggjøre en del punkter i Styrende dokumenter (Vedtektene og Definisjoner på borettslagets vedlikeholdsansvar) som erfaringsmessig synes å være uklare, i tillegg til oppdatering av nevneendringer etc. Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Styret sitt første forslag, etter en totalt gjennomgang, ble sendt ut til høring i papirversjon til samtlige eiere i 2020. Styret sitt oppdaterte forslag ble sendt ut til høring pr. e-post mars 2023. Styret var delvis enig i innkomne forslag og innarbeidet dette til versjonen som nå ligger vedlagt.

Det foreslås også at vedtektene endres for å være i overenstemmelse med ny lovhjemmel i borettslagsloven vedrørende kortidsutleie som trådte i kraft fra 01.01.2020. Av hensyn til HMS og styrets mulighet til å kontrollere at reglene etterleves, foreslås meldeplikt for kortidsutleie. Bestemmelsen erstatter vedtektenes punkt 1.4.2 sitt første avsnitt.

Etter anbefaling fra BORI er Husordensreglene fjernet fra vedtektene og derfinert i et eget dokument.

Styret foreslår endringene som beskrevet i vedlegget, hvor forslag til ny tekst er uthevet (grønt fra 2020 og gult fra 2023) og overskrøket. Forslag til fjerning av tekst er gjennomstreknet.

Godkjennes ★ Styrets innstilling

"Vedtektene og Definisjoner på borettslagets vedlikeholdsansvar endres som beskrevet i vedlegget (med eventuelle korrigeringer fra Generalforsamlingen) og godkjennes."

Mot

"Forslag avvises"

Sak 6 Innkommet forslag: Endring av Husordensregler

Etter anbefaling fra BORI er Husordensreglene fjernet fra Styrende dokumenter (vedtektene) og derfinert i et eget dokument.



Styret ønsker å tydeliggjøre en del punkter Husordenreglene som erfaringsmessig synes å være uklare.

Endringer i borettslagets husordensregler kan besluttes av generalforsamlingen med alminnelig flertall.

Styret sitt første forslag, etter en totalt gjennomgang, ble sendt ut til høring i papirversjon til samtlige eiere i 2020. Styret sitt oppdaterte forslag ble sendt ut til høring pr. e-post mars 2023. Styret var delvis enig i innkomne forslag og innarbeidet dette til versjonen som nå ligger vedlagt.

Styret foreslår endringene som beskrevet i vedlegget, hvor forslag til ny tekst er uthevet (grønt fra 2020 og gult fra 2023) og overskrøket. Forslag til fjerning av tekst er gjennomstreket.

Godkjennes ★ Styrets innstilling

"Husordensreglene endres som beskrevet i vedlegget (med eventuelle korrigeringer fra Generalforsamlingen) og godkjennes."

Mot

"Forslag avvises"

Sak 7: Valg av tillitsvalgte

Kandidater til **Styreleder (1 år)**:

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

Kandidater til **Valgkomité (1 år)**:

Sak 8: Delegatvalg generalforsamling i BORI

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen. Borettslag med 1-49 andeler har krav på 1 delegat

Delegatene må velges ved navn av generalforsamlingen; det er ikke anledning til å overlate til styret å plukke ut delegater.

Kandidater til **Delegat**:

Kandidater til **Varadelegat**:



Sandbekkfaret Borettslag STYRETS ÅRSMELDING 2022

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Ann Kristin Søråa	(valgt for 1 år i 2022)
Nestleder	: Trond Plassen	(valgt for 2 år i 2021)
Styremedlem	: Gro Gryvill	(valgt for 2 år i 2021)
Styremedlem	: Alfred Jakobsen	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem	: Eirik Løbach Jordhøy	(valgt for 2 år i 2022)

Varamedlemmer til styret:

: Elisabeth Malmer (valgt for 1 år i 2022)

Valgkomite:

: Kai Berg (Valgt for 1 år i 2022)

: Jonas Holm Lien (Valgt for 1 år i 2022)

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2022:

: Trond Plassen som delegat
: Ann Kristin Søråa som varadelegat

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 11 møter og behandlet saker, så som:

- Godkjenning av nye eiere
- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Løpende vedlikehold
- Forsikringsskader

Av andre større saker kan nevnes:

- Feilsøk kummer i Lunneveien
- Oppgradering av lekehusene
- Oppgradering av Telia TV og bredbånd nett
- Implementert ladeløsning for elbil for alle garasjer
- Etablert vannavleder for garasjerekke i Sandbekkfaret
- Oppdatering av avtalen med Bygårdsservice
- Byttet armaturer på lysmaster i turveien
- Utarbeidet revidert versjon av Styrende dokumenter
- 2 dugnader
- Kort og Godt utsendelser

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.



REGNSKAPET FOR 2022

Regnskapet for 2022 viser et positivt driftsresultat på kr 136 476 og et negativt årsresultat på kr -192.718

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2022 kr 1.427.938

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

- Rep og vedlikehold viser kr 432.601 over budsjett. Det er i hovedsak knyttet til gravekostnader ifm etablering av ladeløsning.

Det er gjennomført vedlikehold (i henhold til vedlikeholdsplan) som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Det er ikke foretatt avsetninger til fremtidig vedlikeholdsansvar.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2022 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet.



KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2023

Felleskostnader

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader.

Vedlikehold

Borettslaget har ingen større planer for vedlikehold.

Forsikringer:

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko.

Kommunale avgifter

Økning i de kommunale avgiftene vil også skje i 2023.

Finanskostnader

Det forventes økning i lånerenten og forsikringspremier i 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2022 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Godkjent av styret, den 22.mars 2023.



INFORMASJON OM SANDBEKKFARET BORETTSLAG

Sandbekkfaret Borettslag ble stiftet 28/06/1978.

Sandbekkfaret Borettslag ble stiftet 28.6.1978 og har organisasjonsnummer 953219646

Borettslaget består av 44 andelsboliger, fordelt på 8 bygninger med adressene Lunneveien 1 – 22 og Sandbekkfaret 50 – 81.

Eiendommen har gnr 83 bnr 203 og gnr 83 bnr 233 i Lørenskog kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.
Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

Borettslagets styre kan kontaktes på e-post sandbekkfaret@gmail.com.

Mer informasjon finnes på www.styret.com

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 06.12.96. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i borettslaget.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten håndslukker eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet.

Det er utarbeidet et internkontrollsystem for borettslaget og en egen HMS-perm for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og verneunder i bygningen(e) og på eiendommen.

ANSATTE OG ARBEIDSMILJØ

Borettslaget har ingen ansatte.



GARASJER OG PARKERING

Hver leilighet har sin egen garasje, som primært skal benyttes. Alle garasjer er klargjort for elbillading. Ladeboks bestilles direkte til borettslagets leverandør.

Parkering av tilhengere, lastebiler/trekkvogner, campingvogner og uregistrerte kjøretøy er ikke tillatt. Det samme gjelder vinterlagring av bobiler.

NØKLER

Alle enheter har fått tildelt nøkler til fellesbod. Andelseier har selv ansvaret for å anskaffe nye om disse er mistet. Nøkler/Automatisk portåpner er andelseiers ansvar.

BRUKSOVERLATING / UMLEIE

Bruksoverlating må søkes til styret, jf. Borettslagsloven.

Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Andelseier plikter å på forhånd melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret.

Garasjer kan kun leies ut til andelseier i borettslaget.

BRANNSLUKKINGSUTSTYR

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

KABEL-TV / BREDBÅND

Tjenesten(e) leveres av TELIA. Chat med Telia hverdager mellom kl. 08 – 20, lørdag 09 – 17 eller søndag 10 – 15. Telefon til kundeservice: 924 05 050. Chat med Otelia, Telias chattende robot, døgnet rundt. Se <https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/> for mer informasjon.

ENERGIMERKING

Energiattest er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Attesten kan utarbeides av eier på www.energimerking.no.

FORSIKRINGER

Bygninger

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA, polise nr 84939188.

Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikrings sak.

«Heldekning for boligsammenslutning» dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar.



Egenandel er for tiden kr 10.000,-. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

For å melde skade til **Gjensidige** benyttes skademeldingsskjema på www.bori.no. Ved akutt skade kan Gjensidiges vakttelefon 915 03100 benyttes.

Ved skade i boligen skal beboerne straks ta kontakt med styret, sandbekkfare@gmail.com.

Skadedyr

«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr.

Forsikringen dekker skade voldt av ulike insekter. For utfyllende informasjon, se forsikringsvilkårene.

Forsikringen dekker også bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

Skadedyrsdekningen ivaretas av Norsk Hussopp Forsikring, som også foretar skadeoppgjør. Skadedyr meldes på epost: skade@hussoppen.no, www.hussoppen.no eller telefon: 22 28 31 50.



Borettslaget Sandbekkfaret

Årsoppgjør 2022

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Borettslaget Sandbekkfaret org.nr. 953219646



Resultatregnskap 2022

Borettslaget Sandbekkfaret
Alle beløp i NOK

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023		
Inntekter						
	Felleskostnader	1	2 753 292	2 537 789	2 753 271	3 221 574
	Annen driftsinntekt	2	35 688	29 159	10 000	36 000
	Sum driftsinntekter		2 788 980	2 566 948	2 763 271	3 257 574
Kostnader						
	Lønnskostnad	3	146 048	141 165	141 165	146 048
	Konsulenttjenester	4	112 997	128 094	113 084	117 982
	Kontingenter	5	31 154	30 870	24 958	22 574
	Rep og vedlikehold	6	807 601	130 213	375 000	308 000
	Forsikringer		230 200	212 600	223 400	253 016
	Kommunale avgifter og eiendomsskatt		687 308	610 706	703 000	865 963
	Energi og fyring		133 310	57 135	58 000	121 600
	Kabel-TV og telefoni		252 567	240 293	252 500	270 250
	Driftskostnader	7	241 358	181 658	191 000	205 000
	Leiekostnader		2 400	2 400	0	0
	Andre driftskostnader	8	7 119	6 324	11 900	11 900
	Driftskostnader kjøretøy/maskiner		441	336	0	0
	Sum driftskostnader		2 652 504	1 741 793	2 094 007	2 322 333
	Driftsresultat før finansposter		136 476	825 155	669 264	935 241
Finansielle poster						
	Finansinntekt		21 465	22 109	1 000	1 000
	Finanskostnad		350 659	223 645	302 000	577 277
	Sum finansposter		-329 194	-201 536	-301 000	-576 277
	Årsresultat		-192 718	623 619	368 264	358 964
	Overført udekket tap	11	-192 717	623 619	0	0
	Sum disponering		-192 717	623 619	0	0

Resultatrapport 2022 for Borettslaget Sandbekkfaret



Balanse 31.12.2022

Borettslaget Sandbekkfaret
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9	13 931 172	13 931 172
Sum varige driftsmidler		13 931 172	13 931 172
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		13 931 172	13 931 172
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		340 826	290 328
Kundefordringer		4 510	0
Sum fordringer		345 336	290 328
Bankinnskudd, kasse o.l.		783 920	1 151 086
Sum omløpsmidler		1 129 256	1 441 415
SUM EIENDELER		15 060 428	15 372 587

Balanserapport 2022 for Borettslaget Sandbekkfaret



Balanse 31.12.2022

Borettslaget Sandbekkfaret

Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	10	4 400	4 400
Udekket tap	11	-2 397 901	-2 205 184
Sum egenkapital		-2 393 501	-2 200 784
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 13	11 797 963	12 205 795
Borettsinnskudd	14	5 354 100	5 354 100
Sum langsiktig gjeld		17 152 063	17 559 895
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		295 103	13 476
Forskuddsbet felleskostn.		6 764	0
Sum kortsiktig gjeld		301 867	13 476
Sum gjeld		17 453 930	17 573 371
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 060 429	15 372 587

Borettslaget Sandbekkfaret

Ann Kristin Søraa
Styrets leder

Gro Gryvill
Styremedlem

Trond Plassen
Styremedlem

Alfred Laurin Jakobsen
Styremedlem

Eirik Løbach Jordhøy
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Borettslaget Sandbekkfaret



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Garasjer	132 000	132 000	132 000	132 000
Generelle felleskostnader	1 874 208	1 679 664	1 874 271	2 160 028
Motorvarmer	0	25 721	0	0
Stipulerte avdrag	445 068	468 372	445 000	352 269
Stipulerte rentekostnader	302 016	232 032	302 000	577 277
Sum felleskostnader	2 753 292	2 537 789	2 753 271	3 221 574

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Andre inntekter	35 688	29 159	10 000	36 000
Sum andre driftsinntekter	35 688	29 159	10 000	36 000



Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforamling	128 000	123 720	123 720	128 000
Arbeidsgiveravgift	18 048	17 445	17 445	18 048
Sum lønnskostnader	146 048	141 165	141 165	146 048

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2021/2022. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Forretningsførsel	107 884	104 844	107 884	112 782
Revisjon	4 875	4 875	5 200	5 200
Teknisk bistand	0	18 125	0	0
Tilleggstjenester	238	250	0	0
Sum konsulenttjenester	112 997	128 094	113 084	117 982

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Kontingent

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	13 200	13 200	4 620	4 620
NBBL/BORI	17 954	17 670	20 338	17 954
Sum kontingenter	31 154	30 870	24 958	22 574

Annet kontingenter gjelder Kurland Vel og Sameiet Kurland friområder.



Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Brannsikring	0	0	10 000	10 000
Bygninger	15 273	13 039	58 000	58 000
Dugnad	16 146	0	0	0
Egenandel	10 000	0	10 000	10 000
Elektro	13 125	10 783	37 000	10 000
Garasjer	31 813	3 185	10 000	10 000
Større vedlikehold	721 244	0	200 000	200 000
Utvendig anlegg	0	103 206	50 000	10 000
Sum vedlikeholdskostnader	807 601	130 213	375 000	308 000

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Søppeltømming / container	33 225	30 713	17 000	17 000
Vaktmester	208 133	150 945	174 000	188 000
Sum driftskostnader	241 358	181 658	191 000	205 000



Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Belysning, sikringer	0	90	0	0
Verktøy og redskaper	1 287	0	4 000	4 000
Sum driftsmateriale	1 287	90	4 000	4 000
Generalforsamling	3 053	2 556	3 500	3 500
Kurs, møter, konferanser	0	0	1 000	1 000
Rekvisita	379	379	0	0
Velferd	0	599	1 000	1 000
Sum kontorkostnader	3 432	3 534	5 500	5 500
Øredifferanser	1	-1	0	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 701	2 400	2 400
Sum andre kontorkostnader	2 401	2 700	2 400	2 400
Sum andre driftskostnader	7 119	6 324	11 900	11 900

Note 9 Anleggsmidler

	Ball-/lekeplass	Parkeringsplasser/veier	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01	121 289	328 127	13 605 046
:Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	121 289	328 127	13 605 046
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: Akk	121 289	0	0
umulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	328 127	13 605 046
Antatt levetid i år :	5		

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 10 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 4400 fordelt på 44 å kr. 100.



Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-2 205 184	-2 828 803
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-192 717	623 619
Sum opptjent egenkapital 31.12	-2 397 901	-2 205 184

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd.

Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 12 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Pantelån	11 797 963	12 205 795
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	11 797 963	12 205 795

Note 13 Pantelån

Kreditor:	Nordea Bank ABP
Lånenummer:	60308100852
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	4.20 %
Beregnet innfridd:	30.03.2043
Opprinnelig lånebeløp:	13 700 000
Lånesaldo 01.01:	12 205 795
Avdrag i perioden:	407 832
Lånesaldo 31.12:	11 797 963
Saldo 8 år frem i tid:	10 841 051

Note 14 Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.



Note 15 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	11 797 963	12 205 795
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	13 931 172	13 931 172
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	20 103 000	20 103 000

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 16 Disponible midler

	2022	2021
A. Disponible midler 01.01	1 427 938	1 264 634
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-192 718	623 619
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-407 832	-460 315
B. Årets endring i disponible midler	-600 550	163 304
C. Disponible midler 31.12	827 389	1 427 938
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 129 256	1 441 415
- Kortsiktig gjeld	301 867	13 476
= Disponible midler 31.12	827 389	1 427 938



30 Årsoppgjørspakke.pdf

Navn Dato
Plassen, Trond 2023-03-07

Identifikasjon

 bankID™ Plassen, Trond

Navn Dato
Gryvill, Gro 2023-03-08

Identifikasjon

 bankID™ Gryvill, Gro

Navn Dato
JAKOBSEN, ALFRED LAURIN 2023-03-07

Identifikasjon

 bankID™ JAKOBSEN, ALFRED LAURIN

Navn Dato
Jordhøy, Eirik Løbach 2023-03-15

Identifikasjon

 bankID™ Jordhøy, Eirik Løbach

Navn Dato
Søraa, Ann Kristin 2023-03-07

Identifikasjon

 bankID™ Søraa, Ann Kristin



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Til generalforsamlingen i Sandbekkfaret Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sandbekkfaret Borettslag som viser et underskudd på NOK 192 717. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



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>.

Lillestrøm, 17. mars 2023
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD
Norwegian Bypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

17.03.2023 18.51.27

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.