



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 167 758
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SANDAKERVEIEN 135 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Tina Nordengen Dysthe
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 05.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		412 464	408 506
Sum inntekter		412 464	408 506
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	33 030
Annen driftskostnad		1 696 662	260 388
Sum kostnader		1 753 712	293 418
Driftsresultat		-1 341 248	115 088
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22	583
Sum finansinntekter		22	583
Annen finanskostnad		39 224	40 670
Sum finanskostnader		39 224	40 670
Netto finans		-39 202	-40 087
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 380 450	75 001
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 380 450	75 001
Årsresultat		-1 380 450	75 001
Totalresultat		-1 380 450	75 001
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 380 450	75 001
Sum overføringer og disponeringer		-1 380 450	75 001



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		12 000 000	12 000 000
Sum varige driftsmidler		12 000 000	12 000 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		12 000 000	12 000 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			15 089
Andre fordringer		20 287	19 598
Sum fordringer		20 287	34 687
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		939 475	182 815
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		939 475	182 815
Sum omløpsmidler		959 762	217 501
SUM EIENDELER		12 959 762	12 217 501

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		60 000	60 000
Sum innskutt egenkapital		60 000	60 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			146 959
Udekket tap		1 233 491	
Sum opptjent egenkapital		-1 233 491	146 959
Sum egenkapital		-1 173 491	206 959
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 720 770	1 596 699
Øvrig langsiktig gjeld		10 400 000	10 400 000
Sum annen langsiktig gjeld		14 120 770	11 996 699
Sum langsiktig gjeld		14 120 770	11 996 699
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		429	179
Leverandørgjeld		6 940	7 010
Annen kortsiktig gjeld		5 114	6 655
Sum kortsiktig gjeld		12 483	13 843
Sum gjeld		14 133 253	12 010 542
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 959 762	12 217 501



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 519717

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 167 758
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SANDAKERVEIEN 135 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Tina Nordengen Dysthe
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 27.06.2022



Organisasjonsnr: 994 167 758
SANDAKERVEIEN 135 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		412 464	408 506
Sum inntekter		412 464	408 506
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	33 030
Annen driftskostnad		1 696 662	260 388
Sum kostnader		1 753 712	293 418
Driftsresultat		-1 341 248	115 088
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22	583
Sum finansinntekter		22	583
Annen finanskostnad		39 224	40 670
Sum finanskostnader		39 224	40 670
Netto finans		-39 202	-40 087
Ordinært resultat før skattekostnad			
		-1 380 450	75 001
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		-1 380 450	75 001
Årsresultat		-1 380 450	75 001
Totalresultat		-1 380 450	75 001
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 380 450	75 001
Sum overføringer og disponeringer		-1 380 450	75 001



Organisasjonsnr: 994 167 758
SANDAKERVEIEN 135 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		12 000 000	12 000 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		12 000 000	12 000 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		20 287	15 089
Sum fordringer		20 287	34 687
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		939 475	182 815
Sum omløpsmidler		959 762	217 501
SUM EIENDELER		12 959 762	12 217 501
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		60 000	60 000
Sum innskutt egenkapital		60 000	60 000
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital		146 959
Udekket tap	1 233 491	
Sum opptjent egenkapital	-1 233 491	146 959
Sum egenkapital	-1 173 491	206 959
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 720 770	1 596 699
Øvrig langsiktig gjeld	10 400 000	10 400 000
Sum annen langsiktig gjeld	14 120 770	11 996 699
Sum langsiktig gjeld	14 120 770	11 996 699
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	429	179
Leverandørgjeld	6 940	7 010
Annen kortsiktig gjeld	5 114	6 655
Sum kortsiktig gjeld	12 483	13 843
Sum gjeld	14 133 253	12 010 542
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	12 959 762	12 217 501



Organisasjonsnr: 994 167 758
SANDAKERVEIEN 135 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Sandakerveien 135 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 1. juni - 4. juni 2022

Selskapsnummer: 6455





Velkommen til årsmøte i Sandakerveien 135 Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 1. juni kl. 18:00 og lukker 4. juni kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6455>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Befaring av uthus og tilhørende tomt
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sandakerveien 135 Borettslag



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Karianne Andreassen og Elise Meling er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 6455 Årsrapport med beretning.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

Styrets innstilling

Saken er fremmet av andre, men styret er for at godtgjørelsen skal økes. Det har vært daglig arbeid det siste året i forbindelse med rehabiliteringen. Det vil for styret være mindre arbeid i året som kommer, men vi må ha kandidater til å stille. Det vil være svært kostbart og ugunstig for et lite borettslag som oss å få et eksternt styre og styreleder.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000.

Sak 5

Befaring av uthus og tilhørende tomt

Forslag fremmet av:

Endre Bodahl

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi har fått forespørsel rundt salg av uthuset. I den forbindelse bør borettslaget foreta en vurdering av alternativer.

Forslag til vedtak

Borettslaget tar initiativ til befaring av uthuset og tilhørende tomt med mål om å foreta verdivurdering og mulighetsrom



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Wenche Bryn

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Endre Bodahl
- Karianne Andreassen



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anette Mæland	Sandakerveien 135 E
Styremedlem	Elise Ameli Meling	Sandakerveien 135 B
Styremedlem	Ane Maren Eikemo Røsbak	Sandakerveien 135 A

Styrets medlemmer består i dag av ingen menn og 3 kvinner.

Generelle opplysninger om Sandakerveien 135 Borettslag

Borettslaget består av 12 andelsleiligheter.

Sandakerveien 135 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 994167758, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Sandakerveien 135 A-B-C

Gårds- og bruksnummer:

77 14

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.

Sandakerveien 135 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har brukt mye tid på arbeid med rehabilitering av bygget i borettslaget. I forkant av å lande entreprenør er det benyttet mye tid på befaringer og finne en god entreprenør. Med dette har det også vært møter med eksterne entreprenører, takstmenn, befaringer, pbe og post.

Det har også gått veldig mye tid i 2021 på å bevise at leilighetene i loftsetasjen er godkjent for å bo i. Herunder kontakt med arkitekt, pbe og brannvern, samt lete opp informasjon om bolig.

Styret har i tillegg tatt seg av forefallende arbeid og ting som har dukket opp underveis, som for eksempel ved salg av leiligheter i borettslaget og dugnad.

Det har vært mye arbeid med rehabilitering av hovedbygg i borettslaget.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen **kr 412 464**.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen **kr 1 753 712**.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere bruk i drift og vedlikeholdsposten.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på **kr 1 380 450** og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 **kr 947 279** og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet **kr 2 207 000** til større vedlikehold som omfatter

1. Total fasade renovering av nord og vest vegger
2. Reperasjon av trappeoppgang i første og andre etasje
3. Ordne gulv i fellesgang 3. etasje
4. Utskifting av plattning i andre etasje
5. Utskifting av 8 vinduer
6. Reperasjon av himling i andre etasje gang
8. Lage vegg for søppel, reparasjon av kjellerlem, samt levegg mot nabohus
9. Montering av brannstige
10. Vaske og male boligen
11. Montering, leie, og demontering av stillas

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sandakerveien 135 Borettslag.

Lån

Sandakerveien 135 Borettslag har lån i OBOS Banken og OBOS Boligkreditt AS. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 14 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 2022.

Budsjettet er basert på 24 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Sandakerveien 135 Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sandakerveien 135 Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

Penneo Dokumentnøkkel: 3NWIS-GDVAZ-VQ62N-YEX1N-HHJJD-58QOM



- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 3NWIS-GDVAZ-VQ62N-YEX1N-HHJJD-58QOM



SANDAKERVEIEN 135 BORETTSLAG ORG.NR. 994 167 758, KUNDENR. 6455

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap		Budsjett	Budsjett
		2021	2020	2021	2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		203 658	244 630	203 658	947 279
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 380 450	75 001	131 670	-1 932 150
Tillegg for nye langsiktige lån	14	2 250 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-125 929	-115 974	-121 000	-183 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		743 621	-40 973	10 670	-2 115 150
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		947 279	203 658	214 328	-1 167 871
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		959 762	217 501		
Kortsiktig gjeld		-12 483	-13 843		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		947 279	203 658		



SANDAKERVEIEN 135 BORETTSLAG ORG.NR. 994 167 758, KUNDENR. 6455

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap Regnskap		Budsjett	Budsjett
		2021	2020	2021	2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	412 464	408 506	433 000	630 000
SUM DRIFTSINNEKTER		412 464	408 506	433 000	630 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 050	-3 030	-4 230	-7 050
Styrehonorar	4	-50 000	-30 000	-30 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-7 980	-6 645	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-51 000	-49 588	-52 000	-52 000
Konsulenthonorar	6	-46 491	-945	-4 000	-4 000
Drift og vedlikehold	7	-1 466 792	-45 134	-32 000	-2 207 000
Forsikringer		-44 911	-41 962	-66 000	-66 000
Kommunale avgifter	8	-29 623	-27 326	-21 400	-33 400
Energi/fyring		-3 089	-1 354	-2 000	-2 000
TV-anlegg/bredbånd		-33 772	-33 183	-36 000	-36 000
Andre driftskostnader	9	-13 004	-54 251	-13 700	-13 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 753 712	-293 418	-269 330	-2 479 150
DRIFTSRESULTAT		-1 341 248	115 088	163 670	-1 849 150
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	22	583	0	0
Finanskostnader	11	-39 224	-40 670	-32 000	-83 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-39 202	-40 087	-32 000	-83 000
ÅRSRESULTAT		-1 380 450	75 001	131 670	-1 932 150
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	75 001		
Fra opptjent egenkapital		-146 959	0		
Udekket tap		-1 233 491	0		

SANDAKERVEIEN 135 BORETTSLAG

**ORG.NR. 994 167 758, KUNDENR. 6455****BALANSE**

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	10 800 000	10 800 000
Tomt		1 200 000	1 200 000
SUM ANLEGGSMIDLER		12 000 000	12 000 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	69
Kundefordringer		0	15 089
Forskuddsbetalte kostnader		20 287	19 529
Driftskonto OBOS-banken		928 971	172 263
Sparekonto OBOS-banken		10 504	1 177
Innestående i andre banker		0	9 375
SUM OMLØPSMIDLER		959 762	217 501
SUM EIENDELER		12 959 762	12 217 501
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 12 * 5000		60 000	60 000
Opptjent egenkapital		0	146 959
Udekket tap	13	-1 233 491	0
SUM EGENKAPITAL		-1 173 491	206 959
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 720 770	1 596 699
Borettsinnskudd	15	10 400 000	10 400 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		14 120 770	11 996 699
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 049	6 530
Leverandørgjeld		6 940	7 010
Påløpte renter		429	179



Annen kortsiktig gjeld	16	1 065	125
SUM KORTSIKTIG GJELD		12 483	13 843

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 959 762	12 217 501
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	17	4 250 000	2 000 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.04.2022

Styret i Sandakerveien 135 Borettslag

Anette Mæland

Elise A. Meling

Eikemo Røsbak

Ane

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 Detfor verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	412 464
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	412 464

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 50 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 980.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 288
Firesafe	-12 500
Sivark	-32 703
SUM KONSULENTHONORAR	-46 491

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Solid Byggservice AS	-1 450 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 450 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 757
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 940
Kostnader dugnader	-95
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 466 792

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-10 938
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-18 471
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-29 623

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 870
Lyspærer og sikringer	-483
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-300
Andre kontorkostnader	-759
Porto	-156
Kontingenter	-1 490
Gaver	-642
Bank- og kortgebyr	-2 304
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-13 004

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	22
SUM FINANSINNTEKTER	22

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-32 126
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-7 098
SUM FINANSKOSTNADER	-39 224

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2009	12 000 000
Tomt utskilt i 2016	-1 200 000
SUM BYGNINGER	10 800 000

Tomten ble kjøpt i 2009
Gnr.77/bnr.14

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

NOTE: 13**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: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,10 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2017	-1 958 681	
Nedbetalt tidligere	361 982	
Nedbetalt i år	121 382	
		-1 475 317

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,10 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-2 250 000	
Nedbetalt i år	4 547	
		-2 245 453

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-3 720 770**

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2009 -10 400 000

SUM BORETTSINNSKUDD **-10 400 000**

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader -1 065

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-1 065**

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	3 720 770
TOTALT	3 720 770

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	10 800 000
Tomt	1 200 000
TOTALT	12 000 000



Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i EIKA FORSIKRING AS med polisenummer 3827722. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 1.06.22 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 4.06.22

Selskapsnummer: 6455 **Selskapsnavn:** Sandakerveien 135 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Karianne Andreassen og Elise Meling er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000.

For

Mot

Sak 5 Befaring av uthus og tilhørende tomt

Borettslaget tar initiativ til befaring av uthuset og tilhørende tomt med mål om å foreta verdivurdering og mulighetsrom

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Wenche Bryn

Styremedlem (2 skal velges)

Endre Bodahl

Karianne Andreassen

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



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.