Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	948 589 095
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	AL SANDBEKK BORETTSLAG
Forretningsadresse:	Varnaveien 34 1523 MOSS

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern:	Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Monica Iversen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	19.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert

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

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

Brønnøysundregistrene, 23.04.2026

Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 392 000	4 284 000
Sum inntekter		**4 392 000**	**4 284 000**
Kostnader			
Lønnskostnad		224 777	162 022
Annen driftskostnad		6 806 295	2 332 069
Sum kostnader		**7 430 013**	**2 843 351**
Driftsresultat		**-3 038 013**	**1 440 649**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		82 555	28 413
Annen rentekostnad		914 288	777 891
Netto finans		**-815 464**	**-736 602**
Årsresultat		**-3 853 478**	**704 047**
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 853 478	704 047
Sum overføringer og disponeringer		**-3 853 478**	**704 047**

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,4	9 104 037	9 104 037
Sum anleggsmidler		**9 104 037**	**9 104 037**
Omløpsmidler			
Varer			
Kundefordringer		110 556	85 818
Andre fordringer		288 974	262 274
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 250 295	853 853
Sum omløpsmidler		**2 649 825**	**1 201 945**
SUM EIENDELER		**11 753 862**	**10 305 982**
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		6 000	6 000
Annen egenkapital		-7 146 814	-3 293 336
Sum egenkapital	2	**-7 140 814**	**-3 287 336**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	18 072 946	12 606 386
Øvrig langsiktig gjeld	3	534 000	534 000
Sum langsiktig gjeld		**18 606 946**	**13 140 386**
Kortsiktig gjeld			

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Leverandørgjeld		275 130	435 421
Annen kortsiktig gjeld		12 600	17 511
Sum kortsiktig gjeld		**287 730**	**452 932**
Sum gjeld		**18 894 676**	**13 593 318**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**11 753 862**	**10 305 982**
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		18 606 946	13 140 386

Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer:	2026 354663

Virksomheten

Organisasjonsnummer:	948 589 095
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	AL SANDBEKK BORETTSLAG
Forretningsadresse:	Varnaveien 34 1523 MOSS

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern:	Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av:	Monica Iversen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	19.03.2026

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.04.2026

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673

Organisasjonsnr: 948 589 095
AL SANDBEKK BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 392 000	4 284 000
Sum inntekter		**4 392 000**	**4 284 000**
Kostnader			
Lønnskostnad		224 777	162 022
Annen driftskostnad		6 806 295	2 332 069
Sum kostnader		**7 430 013**	**2 843 351**
Driftsresultat		**-3 038 013**	**1 440 649**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		82 555	28 413
Annen rentekostnad		914 288	777 891
Netto finans		**-815 464**	**-736 602**
Årsresultat		**-3 853 478**	**704 047**
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 853 478	704 047
Sum overføringer og disponeringer		**-3 853 478**	**704 047**

Organisasjonsnr: 948 589 095
AL SANDBEKK BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,4	9 104 037	9 104 037
Sum anleggsmidler		**9 104 037**	**9 104 037**
Omløpsmidler			
Varer			
Kundefordringer		110 556	85 818
Andre fordringer		288 974	262 274
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 250 295	853 853
Sum omløpsmidler		**2 649 825**	**1 201 945**
SUM EIENDELER		**11 753 862**	**10 305 982**
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		6 000	6 000
Annen egenkapital		-7 146 814	-3 293 336
Sum egenkapital	2	**-7 140 814**	**-3 287 336**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	18 072 946	12 606 386
Øvrig langsiktig gjeld	3	534 000	534 000
Sum langsiktig gjeld		**18 606 946**	**13 140 386**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		275 130	435 421
Annen kortsiktig gjeld		12 600	17 511
Sum kortsiktig gjeld		**287 730**	**452 932**
Sum gjeld		**18 894 676**	**13 593 318**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**11 753 862**	**10 305 982**
POSTER UTENOM BALANSEN			

Pantstillelser	18 606 946	13 140 386

Organisasjonsnr: 948 589 095
AL SANDBEKK BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

RESULTATREGNSKAP 2025 Sandbekk Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER					
Felleskostnader		3 631 080	4 284 000	4 392 000	2 958 445
Innkrevde kapitalkostnader/renter		760 920	0	0	1 577 594
SUM INNTEKTER		**4 392 000**	**4 284 000**	**4 392 000**	**4 536 039**
KOSTNADER					
Styrehonorar		197 000	142 000	144 000	185 000
Arbeidsgiveravgift		27 777	20 022	20 304	26 085
Strøm		89 765	36 411	50 000	50 000
Vedlikehold bygg		118 201	19 113	71 400	200 000
Vedlikehold VVS		4 289 841	44 558	40 000	40 000
Vedlikehold elektro		336 351	0	20 000	0
Vedlikehold utvendig anlegg		131 741	150 307	130 000	130 000
Revisjonshonorar	0	7 500	12 500	12 500	12 500
Forretningsførerhonorar		146 616	140 976	146 613	149 200
Årsavgift TV/Internett		398 940	349 260	359 000	413 000
Kontingent boligbyggelag		18 000	18 000	18 000	18 000
Forsikringer		177 083	149 566	185 300	190 200
Kommunale avgifter		732 242	716 241	850 000	850 000
Kostnader oppvarming		687 850	982 797	1 100 000	500 000
Andre driftskostnader		71 105	61 600	32 172	52 000
SUM KOSTNADER		**7 430 013**	**2 843 351**	**3 179 289**	**2 815 985**
DRIFTSRESULTAT		**-3 038 013**	**1 440 649**	**1 212 711**	**1 720 054**
FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		82 555	28 413	21 000	15 000
Rentekostnader		914 288	777 891	736 585	967 629
Utbytte Gjensidige		16 269	12 877	0	0
RESULTAT AV FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.		**-815 464**	**-736 602**	**-715 585**	**-952 629**
ÅRSRESULTAT		**-3 853 478**	**704 047**	**497 126**	**767 425**
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		-3 853 478	704 047	497 126	767 425
SUM OVERFØRINGER		**-3 853 478**	**704 047**	**497 126**	**767 425**

202 Sandbekk Borettslag

BALANSE 2025 Sandbekk Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomt	1	63 339	63 339
Bygninger	4	9 040 698	9 040 698
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		**9 104 037**	**9 104 037**
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Restanse felleskostnader		110 556	80 582
Andre restanser		0	5 236
Andre fordringer		288 974	262 274
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		2 250 295	853 853
SUM OMLØPSMIDLER		**2 649 825**	**1 201 945**
SUM EIENDELER		**11 753 862**	**10 305 982**

202 Sandbekk Borettslag

BALANSE 2025 Sandbekk Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		6 000	6 000
Annen egenkapital		-3 293 336	-3 293 336
Årets resultat		-3 853 478	0
SUM EGENKAPITAL	**2**	**-7 140 814**	**-3 287 336**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	5	18 072 946	12 606 386
Borettsinnskudd	3	534 000	534 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**18 606 946**	**13 140 386**
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til VBBL/andre		0	5 236
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 600	12 275
Leverandørgjeld		275 130	435 421
SUM KORTSIKTIG GJELD		**287 730**	**452 932**
SUM GJELD		**18 894 676**	**13 593 318**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**11 753 862**	**10 305 982**
Pantestillelser		**18 606 946**	**13 140 386**

Moss 31.12.25
Vansjø Boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Monica Iversen	Joachim Wannemacher Bøhm	Heidi Andersen Flemming
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

202 Sandbekk Borettslag

NOTER ÅRSOPPGJØR 2025 Sandbekk Borettslag

Regnskapsprinsipper

Informasjon om årsregnskapet.
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

Klassifisering
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 forutsettes innfridd i løpet av et år.
Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Eiendommen/tomten er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap.
I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsmelding for borettslag av 30. Juni 2005" krav om noe tilleggsinformasjon i tillegg til kravene i regnskapsloven.

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler IB	**749 012**	**576 112**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-3 853 478	704 047
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	5 466 560	-531 147
B. Årets endring disponible midler	**1 613 082**	**172 900**
C. Disponible midler UB	**2 362 095**	**749 012**

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte.
I regnskapet 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 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.

Noter

NOTER ÅRSOPPGJØR 2025 Sandbekk Borettslag

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Tomt

	2025	2024
1102 TOMT	63 339	63 339
Sum	**63 339**	**63 339**

Tomten er kjøpt i 1955 for kr 63 339.

Note 2 - Egenkapital negativ

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden.
Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost.
Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene.
Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi .
Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.

Note 3 - Borettsinnskudd

	2025	2024
2250 BORETTSINNSKUDD	534 000	534 000
Sum	**-534 000**	**-534 000**

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 4 - Bygninger

.

Navn	Tidl avskrevet	Bokført verdi 31.12
Bygninger 1959		2 855 061
Rehabilitering 1988/89		4 256 805
Rehabilitering balkoknger 1994		2 613 009
Porttelefon 2000		283 893
Garasje 2003		126 337
Sum bygninger		**9 040 698**

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Jfr vedlikehold.

Noter

NOTER ÅRSOPPGJØR 2025 Sandbekk Borettslag

Note 5 - Pantegjeld

Kreditor:	**Nordea Bank Norge ASA**	**Nordea Bank Norge ASA**
Formål:	Utbedre jordvarme/varmepumpe og utbedring av vinduer	Rehabilitering
Lånenummer:	**60308128485**	**67143449914**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2018
Rentesats:	5.30 %	5.29 %
Betingelser:	Annuietslån fast terminbeløp, flytende rente	Nibor flytende rente, 1,15% margin
Beregnet innfridd:	30.06.2045	30.09.2042
Opprinnelig lånebeløp:	6 000 000	17 330 000
Lånesaldo 01.01:	0	12 606 386
Avdrag i perioden:	86 181	447 259
Opptak i perioden:	6 000 000	0
Lånesaldo 31.12:	**5 913 819**	**12 159 127**

Pantegjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60308128485	60	98 564	5 913 840
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 67143449914	60	202 652	12 159 120

Bokført verdi av eiendommen er stilt som sikkerhet for pantesikret gjeld.

Noter

Resultat og balanse med noter for Sandbekk Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sandbekk Borettslag

Styreleder	Monica Iversen (sign.)	05.03.2026
Styremedlem	Joachim Wannemacher Bøhm (sign.)	04.03.2026
Styremedlem	Heidi Andersen Flemming (sign.)	04.03.2026

Til generalforsamlingen i Sandbekk Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sandbekk Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. 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 rettvisende 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

Tell Norge AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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.

Sarpsborg, 5. mars 2026
Tell Norge AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PAdES** standards.

The identities of the signers are listed below:

2026-03-05 10:01:33 UTC+01:00

Jon Audun Feldt Hansen

bankID

NO BankID - 19a81845-9610-4d5e-8953-136713b6099e

This document package contains:
- The original document
- Closing page (this page)

Electronic signatures are not visible but digitally integrated.