



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	953 838 885
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	ØSTRE SANDEÅSEN BORETTSLAG
Forretningsadresse:	c/o OBOS Storgaten 20 3126 TØNSBERG

### 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:	Anette Bryn Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	15.03.2023

### 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, 22.05.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 798 640	2 749 002
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 798 640</b>	<b>2 749 002</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		168 866	164 532
Annen driftskostnad		6 184 682	2 098 036
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 353 548</b>	<b>2 262 568</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 554 908</b>	<b>486 435</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		21 985	267
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>21 985</b>	<b>267</b>
Annen finanskostnad		303 417	122 557
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>303 417</b>	<b>122 557</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-281 432</b>	<b>-122 290</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 836 340</b>	<b>364 145</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-3 836 340</b>	<b>364 145</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 836 340</b>	<b>364 145</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-3 836 340</b>	<b>364 145</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 836 340	364 145
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 836 340</b>	<b>364 145</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		13 601 448	13 601 448
Sum varige driftsmidler		13 601 448	13 601 448
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		53 872	
Sum finansielle anleggsmidler		53 872	0
Sum anleggsmidler		13 655 320	13 601 448
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		162 196	145 791
Sum fordringer		162 196	145 791
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 658 129	5 728 922
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 658 129	5 728 922
Sum omløpsmidler		1 820 325	5 874 713
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>15 475 645</b>	<b>19 476 161</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		5 000	5 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			3 717 419
Udekket tap		118 920	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-118 920</b>	<b>3 717 419</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-113 920</b>	<b>3 722 419</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 611 929	11 971 719
Øvrig langsiktig gjeld		3 818 604	3 765 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>15 430 533</b>	<b>15 736 719</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>15 430 533</b>	<b>15 736 719</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 417	2 869
Leverandørgjeld		156 615	10 200
Annen kortsiktig gjeld			3 954
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>159 032</b>	<b>17 023</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>15 589 565</b>	<b>15 753 742</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>15 475 645</b>	<b>19 476 161</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 359075

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 953 838 885  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ØSTRE SANDEÅSEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

**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: Anette Bryn Hansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2023

**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, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 953 838 885  
ØSTRE SANDEÅSEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 798 640	2 749 002
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 798 640</b>	<b>2 749 002</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		168 866	164 532
Annen driftskostnad		6 184 682	2 098 036
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 353 548</b>	<b>2 262 568</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 554 908</b>	<b>486 435</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		21 985	267
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>21 985</b>	<b>267</b>
Annen finanskostnad		303 417	122 557
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>303 417</b>	<b>122 557</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-281 432</b>	<b>-122 290</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 836 340</b>	<b>364 145</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-3 836 340</b>	<b>364 145</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 836 340</b>	<b>364 145</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-3 836 340</b>	<b>364 145</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 836 340	364 145
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 836 340</b>	<b>364 145</b>



Organisasjonsnr: 953 838 885  
ØSTRE SANDEÅSEN BORETTSLAG

## 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 13 601 448 13 601 448  
Sum varige driftsmidler 13 601 448 13 601 448

**Finansielle anleggsmidler**  
Andre fordringer 53 872  
Sum finansielle  
anleggsmidler 53 872 0

Sum anleggsmidler 13 655 320 13 601 448

**Omløpsmidler**  
**Varer**  
Sum varer 0 0

**Fordringer**  
Andre fordringer 162 196 145 791  
Sum fordringer 162 196 145 791

**Investeringer**  
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter  
og lignende**  
Bankinnskudd, kontanter  
og lignende 1 658 129 5 728 922  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 1 658 129 5 728 922

Sum omløpsmidler 1 820 325 5 874 713

**SUM EIENDELER** 15 475 645 19 476 161

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

**Egenkapital**  
**Innskutt egenkapital**  
Annen innskutt egenkapital 5 000 5 000  
Sum innskutt egenkapital 5 000 5 000

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital		3 717 419
Udekket tap	118 920	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-118 920</b>	<b>3 717 419</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-113 920</b>	<b>3 722 419</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	11 611 929	11 971 719
Øvrig langsiktig gjeld	3 818 604	3 765 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>15 430 533</b>	<b>15 736 719</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>15 430 533</b>	<b>15 736 719</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 417	2 869
Leverandørgjeld	156 615	10 200
Annen kortsiktig gjeld		3 954
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>159 032</b>	<b>17 023</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>15 589 565</b>	<b>15 753 742</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>15 475 645</b>	<b>19 476 161</b>



Organisasjonsnr: 953 838 885  
ØSTRE SANDEÅSEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2023

Østre Sandeåsen Borettslag

15. mars 2023

Selskapsnummer: 3237





## Velkommen til årsmøte i Østre Sandeåsen 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.

### Dato for årsmøtet:

15. mars 2023 kl. 19:00, Redningen på Vallø.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Annen informasjon

Det serveres snitter, mineralvann og kaffe.

### Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Valg av tillitsvalgte
5. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

**Styret i Østre Sandeåsen Borettslag**



Sak 1

## Konstituering

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

### Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat kr. - 3 836 340,- til egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

### Vedlegg

1. Årsrapport 2022.pdf

Sak 3

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 154 000,- som i budsjettet for 2023



#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 154 000,-

Sak 4

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

##### **Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Stig Rune Holmen  
Gjenvalg

##### **Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Målfrid Wahlros  
Gjenvalg

##### **Valg av 3 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Arne C. Christiansen  
Gjenvalg
- Charlotte Skontorp  
Gjenvalg
- Kari Enge  
Ny kandidat

##### **Valg av 3 valgkomite** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Åse Ingvild Wilhelmsen  
Gjenvalg
- Helene Winde  
Gjenvalg
- Stig Lund Johannessen  
Gjenvalg

#### Vedlegg



1. Valgkomiteens innstilling.pdf

Sak 5

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Stig Rune Holmen  
Gjenvalg

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Johnny Olafsen  
Gjenvalg



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Stig Rune Holmen	Beles Vei 6
Nestleder	Johnny Olafsen	Beles Vei 14
Styremedlem	Rune Gåserød	Fenris Vei 32
Styremedlem	Basil Shaw	Fenris Vei 5
Styremedlem	Målfrid Wahlros	Beles Vei 24
Varamedlem	Arne C Christiansen	Fenris Vei 25
Varamedlem	Ann-Lisbeth Goldeng	Beles Vei 8
Varamedlem	Charlotte Skontorp	Fenris Vei 12

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert  
Stig Rune Holmen Beles Vei 6

Varadelegert  
Johnny Olafsen Beles Vei 14

### Valgkomiteen

Stig Lund Johannessen Beles Vei 16  
Åse Ingvild Wilhelmsen Fenris Vei 11  
Helene Winde Fenris Vei 29

### Kontaktinformasjon

Styret kan kontaktes på e-post [ostresandasen@styrerrommet.no](mailto:ostresandasen@styrerrommet.no).

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

### Generelle opplysninger om Østre Sandeåsen Borettslag

Borettslaget består av 50 andelsleiligheter.

Østre Sandeåsen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953838885, og ligger i TØNSBERG kommune

Gårds- og bruksnummer:

148 286

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.

Østre Sandeåsen Borettslag har ingen ansatte.



## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er BDO AS.

## Styrets arbeid

- Det har vært avholdt 12 styremøter
- Nye dører/vinduer 152 vinduer/27 hoveddører/24Terrasse/vaskeroms dører v/Firma Byggmester Unneberg
- Rehabilitering av 35 piper, v/ Vestfold Peis og Pipe
- Service på Garasjeportene v/ Firma Gustavsen Portservice
- Montert 3 Kameraer for overvåking av Garasjer og Parkeringsplasser
- Ny lysmast P.plass Beles vei
- Nye Lysarmatur på mast i Fenris vei og Beles vei
- Vedlikehold av fellesareal vår/høst
- Ellers normalt vedlikehold i forhold til drift.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

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

## Vesentlig avvik

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteoppgang.

## Resultat

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

## Disponible midler

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i TØNSBERG kommune

Vann-, avløps- og renovasjonsgebyrene øker i snitt med 29,6%, på grunn av høyere rente og dyrere strøm, og i tillegg har kommunen investert mye i nødvendig fornyelse av vann- og avløpssystemet.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Østre Sandeåsen Borettslag.

### Lån

Østre Sandeåsen Borettslag har lån i Sparebanken 1.

Betegnelse	Låne nr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånetype	Rente	Eff.	IN
SPARE2	24808656805	11 611 929,00	30.03.23	97 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	3,9% flytende rente	Ukjent	Nei

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Medlemskontingent

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

### 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 2023.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Ramdalveien 6  
Postboks 269 Sentrum  
3101 Tønsberg

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Østre Sandeåsen Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Østre Sandeåsen Borettslag.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 2022, 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.

### 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 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

Jarle Haukvik  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4FUFK-S07BK-800U5-V38Z1-BZ7OU-AK4QZ



## ØSTRE SANDEÅSEN BORETTSLAG ORG.NR. 953 838 885, KUNDENR. 3237

### 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>5 857 690</b>	<b>714 401</b>	<b>5 857 690</b>	<b>1 661 293</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-3 836 340	364 145	-3 529 100	447 000
Tillegg for nye langsiktige lån	0	11 971 719	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	-359 790	-7 192 574	-7 139 000	-260 000
Innsk. øremerk. bankkto	-268	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-4 196 398</b>	<b>5 143 290</b>	<b>-10 668 100</b>	<b>187 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 661 293</b>	<b>5 857 690</b>	<b>-4 810 410</b>	<b>1 848 293</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	1 820 325	5 874 713		
Kortsiktig gjeld	-159 032	-17 023		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 661 293</b>	<b>5 857 690</b>		



**ØSTRE SANDEÅSEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 953 838 885, KUNDENR. 3237**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 798 640	2 717 160	2 799 000	2 939 000
Andre inntekter		0	31 843	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>2 798 640</b>	<b>2 749 003</b>	<b>2 799 000</b>	<b>2 939 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-20 868	-20 332	-21 000	-22 000
Styrehonorar	4	-147 998	-144 200	-148 000	-154 000
Revisjonshonorar	5	-6 690	-6 138	-6 200	-6 800
Forretningsførerhonorar		-168 200	-164 095	-167 400	-176 600
Konsulenthonorar	6	-4 100	-6 925	-10 000	-10 000
Kontingenter		-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-4 981 753	-893 343	-4 655 000	-450 000
Forsikringer		-160 536	-146 468	-138 500	-160 000
Kommunale avgifter	8	-573 413	-577 701	-585 000	-630 000
Energi/fyring		-37 630	-39 169	-45 000	-45 000
TV-anlegg/bredbånd		-195 900	-196 400	-218 000	-166 000
Andre driftskostnader	9	-46 460	-57 797	-83 000	-86 600
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-6 353 548</b>	<b>-2 262 568</b>	<b>-6 087 100</b>	<b>-1 917 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-3 554 908</b>	<b>486 435</b>	<b>-3 288 100</b>	<b>1 022 000</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	21 985	267	0	0
Finanskostnader	11	-303 417	-122 557	-241 000	-575 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-281 432</b>	<b>-122 290</b>	<b>-241 000</b>	<b>-575 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-3 836 340</b>	<b>364 145</b>	<b>-3 529 100</b>	<b>447 000</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-3 717 420	0		
Udekket tap		-118 920	0		



**ØSTRE SANDEÅSEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 953 838 885, KUNDENR. 3237**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	13 126 230	13 126 230
Tomt		475 218	475 218
Miljøbankkonto, øremerket		53 872	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>13 655 320</b>	<b>13 601 448</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		162 196	145 791
Driftskonto OBOS-banken		667 670	5 705 084
Sparekonto OBOS-banken		990 458	23 838
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 820 325</b>	<b>5 874 713</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>15 475 645</b>	<b>19 476 161</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 50 * 100		5 000	5 000
Opptjent egenkapital		0	3 717 419
Udekket tap	13	-118 920	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-113 920</b>	<b>3 722 419</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån		11 611 929	11 971 719
Borettsinnskudd	14	3 765 000	3 765 000
Avsetning bomiljøtiltak	15	53 604	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>15 430 533</b>	<b>15 736 719</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		156 615	10 200
Påløpte renter		2 417	2 869
Annen kortsiktig gjeld		0	3 954
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>159 032</b>	<b>17 023</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>15 475 645</b>	<b>19 476 161</b>



9

Østre Sandeåsen Borettslag

Pantstillelse	17	16 770 000	16 770 000
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 14.02.2023  
Styret i Østre Sandeåsen Borettslag

Stig Rune Holmen/s/

Rune Gåserød/s/

Basil Shaw /s/

Målfrid Wahlros/s/

Johnny Olafsen/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**SKATTETREKKS KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnad	2 798 640
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 798 640</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-20 868
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-20 868</b>

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 2021/2022, og er på kr 147 998. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 8 531, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 690.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 100
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-4 100</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

OBOS-prosjekt	-167 531
Byggmester Unneberg AS	-3 552 166
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 719 697</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-839 152
Drift/vedlikehold VVS	-8 155
Drift/vedlikehold elektro	-193 679
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-158 145
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-62 925
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-4 981 753</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-573 413
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-573 413</b>

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

Container	-7 013
Driftsmateriell	-916
Andre fremmede tjenester	-13 888
Trykksaker	-3 989
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 531
Andre kontorkostnader	-8 288
Bank- og kortgebyr	-2 447
Velferdskostnader	-1 390
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-46 460</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 267
Renter av sparekonto i OBOS-banken	20 718
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>21 985</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i SpareBank 1	-303 417
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-303 417</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1979	12 672 746
Tilbygg garasje 2011	453 484
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>13 126 230</b>

Tomten ble kjøpt i 1979. Gnr.148/bnr.286

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****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig innskudd	-3 765 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-3 765 000</b>

**NOTE: 15****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-53 604
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-53 604</b>

**NOTE: 16****ENERGIÅVREGNING****GJELDSBREVLÅN**

Sparebank1	
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,80 %. Løpetiden er 25 år.	
Opprinnelig 2021	-11 971 719
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	359 790
	-11 611 929
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-11 611 929</b>

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 765 000
Pantelån	11 611 929
<b>TOTALT</b>	<b>15 376 929</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	13 126 230
Tomt	475 218
<b>TOTALT</b>	<b>13 601 448</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i FREMTIND FORSIKRING AS med polisenummer 20624510. 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.

### Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Vedlikehold	Kantsikring, gjerde, støttemur og opprusting av parkeringsplasser ved nedre garasjerekker i både Fenrisvei og Belesvei, langs Sandeveien. Arbeidene ble utført av Anleggsgartnerfirma Strandman AS med murerfirma Dag Arne Nilsen som underentreprenør. Totalkostnad ca 1,4 mill. inkl. mva. Arbeidene ble utført i to omganger, våren 2020 og våren 2021. Prosjektledelse ved OBOS Prosjekt AS.
2020	Vedlikehold	Vedlikehold og oppgradering av Parkeringsplasser i Fenris vei nedre/Beles vei
2019	Vedlikehold	Utbedring av fuktskader i Fenris vei 12/14, 20/22 og 28/30 Fenris vei 12/14: Flyttet terrasser/tilbakestilt, gravd drenert bak huset, sanert/tørket malt/vaskerom i nr 14. Fenris vei 20/22: Gravd/drenert/tilbakestilt plen foran huset, sanert/bygget opp/malt 2 soverom i nr 22. Satt opp kantsikring (gjerde) mellom Fenris vei 12 og Sandeveien 38
2018	Vedlikehold	Rehabilitering av balkonger på inngangssiden i Fenrisvei 12-14, 16-18, 20-22, 24-26 og 28-30. Nye gulvbord og rekkverk. Arbeidene ble utført i september 2018 av byggmester Svein Unneberg, prosjektledelse ved OBOS Prosjekt AS - Vestfold. Totalkostnad kr 310.000,- inkl.mva.
2017	Vedlikehold	-5 hus har fått nye klosetter. -Vinduer: 7 stk. -Baderomsvinduer: 4 stk. -Oljeovner: 2 stk. -Terrassedører og vaskeromsdører: 4 stk. -Utgangsdører: 4 stk. -En vannlekkasje. Gikk på forsikring. -Skiftet kledning på sydvegg i Fenris vei 24



2016	Vedlikehold	-Utbedring av uteområde på parkeringsplassen ved blokkene. -14 vinduer skiftet ut i Fenris vei -Satt opp støttemurer Fenris vei 23-25 og støttemur og utebod Beles vei 4 -Byttet 50 stk. pipehatter -Malt alle garasjer
2015	Vedlikehold	- 12 vinduer skiftet i Fenris vei - 2 dører til veranda / vaskerom skiftet i Fenris vei - 4 wc er byttet - Støttemur i Fenris vei og Beles vei
2014	Vedlikehold	Ettersyn av brannsikringsutstyr av Boligbrann AS Justering av utelys på garasje og i søppelbod. Skiftet ny sensor Bytte lås på en garasjeport 3 klosetter er byttet Utskifting av noen vinduer
2013	Vedlikehold	Alle andeler har installer brannslanger Det er skiftet kledning på nesten alle hus mot syd og noen vinduer er skiftet. Alle hus er malt utvendig.
2012	Vedlikehold	Det er asfaltert rund nye boder Satt opp 2 nye lamper på ny garasjeplass Noe små reparasjoner på elektrisk anlegg Skifting av vinduer og verandadører Byttet noen toalett
2011	Vedlikehold	Nye stoppekraner i 5 av 3 roms leilighetene Byttet vinduer og dører Byttet noen toaletter Nye lamper i garasjene
2010	Vedlikehold	Bygging av 2 søppelboder, en er isolert mot brann Taksteinsprosjekt av de siste 20 husene er ferdig. Sprenging og forarbeid til søppelbod i Fenris vei Isolering av søppelbod i Beles vei.





## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 15.03.23

**Selskapsnummer:** 3237 **Selskapsnavn:** Østre Sandeåsen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

**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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.