



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 946 873 527  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SANDGATEN 21  
Forretningsadresse: V/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Strandveien 43  
7067 TRONDHEIM

### 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: Bente Krogstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2023

### 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, 07.07.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		123 300	123 300
<b>Sum inntekter</b>		<b>123 300</b>	<b>123 300</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		120 556	114 538
<b>Sum kostnader</b>		<b>120 556</b>	<b>114 538</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 744</b>	<b>8 762</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 054	2 090
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 054</b>	<b>2 090</b>
Annen finanskostnad		22 411	17 093
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>22 411</b>	<b>17 093</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-20 357</b>	<b>-15 003</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-17 613</b>	<b>-6 241</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-17 613</b>	<b>-6 241</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-17 613</b>	<b>-6 241</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-17 613	-6 241
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-17 613</b>	<b>-6 241</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		1 685 985	1 685 985
Sum varige driftsmidler		1 685 985	1 685 985
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 685 985	1 685 985
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		8 244	7 794
Sum fordringer		8 244	7 794
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 801	31 656
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 801	31 656
Sum omløpsmidler		11 045	39 450
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 697 030</b>	<b>1 725 435</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		500	500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		146 175	128 562
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-146 175</b>	<b>-128 562</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-145 675</b>	<b>-128 062</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		501 012	516 415
Øvrig langsiktig gjeld		1 325 000	1 325 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 826 012</b>	<b>1 841 415</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 826 012</b>	<b>1 841 415</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 325	2 951
Leverandørgjeld		14 369	9 132
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>16 694</b>	<b>12 083</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 842 706</b>	<b>1 853 498</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 697 031</b>	<b>1 725 436</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 503757

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 946 873 527  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SANDGATEN 21  
Forretningsadresse: V/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Strandveien 43  
7067 TRONDHEIM

**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: Bente Krogstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2023

**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, 26.06.2023



Organisasjonsnr: 946 873 527  
BORETTLAGET SANDGATEN 21

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		123 300	123 300
<b>Sum inntekter</b>		<b>123 300</b>	<b>123 300</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		120 556	114 538
<b>Sum kostnader</b>		<b>120 556</b>	<b>114 538</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 744</b>	<b>8 762</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 054	2 090
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 054</b>	<b>2 090</b>
Annen finanskostnad		22 411	17 093
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>22 411</b>	<b>17 093</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-20 357</b>	<b>-15 003</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-17 613</b>	<b>-6 241</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-17 613</b>	<b>-6 241</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-17 613</b>	<b>-6 241</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-17 613	-6 241
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-17 613</b>	<b>-6 241</b>



Organisasjonsnr: 946 873 527  
BORETTSLAGET SANDGATEN 21

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 685 985	1 685 985
Sum varige driftsmidler		1 685 985	1 685 985

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		1 685 985	1 685 985
-------------------	--	-----------	-----------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		8 244	7 794
Sum fordringer		8 244	7 794

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 801	31 656
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 801	31 656

Sum omløpsmidler		11 045	39 450
------------------	--	--------	--------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 697 030</b>	<b>1 725 435</b>
----------------------	--	------------------	------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		500	500
Sum innskutt egenkapital		500	500

<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		146 175	128 562



Sum opptjent egenkapital	-146 175	-128 562
Sum egenkapital	-145 675	-128 062
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	501 012	516 415
Øvrig langsiktig gjeld	1 325 000	1 325 000
Sum annen langsiktig gjeld	1 826 012	1 841 415
Sum langsiktig gjeld	1 826 012	1 841 415
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 325	2 951
Leverandørgjeld	14 369	9 132
Sum kortsiktig gjeld	16 694	12 083
Sum gjeld	1 842 706	1 853 498
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 697 031</b>	<b>1 725 436</b>



Organisasjonsnr: 946 873 527  
BORETTSLAGET SANDGATEN 21

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2023

Borettslaget Sandgaten 21

22. mai 2023

Selskapsnummer: 9271





## Velkommen til årsmøte i Borettslaget Sandgaten 21

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:

22. mai 2023 kl. 16:30, Ranheimsvegen 9 OBOS 5. etg.

### 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.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Borettslaget Sandgaten 21**



Sak 1

## Valg av møteleder

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Per Broch Blomsø er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Velges på møtet



Sak 4

### **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 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

**Vedlegg**

1. Årsrapport Borettslaget Sandgaten 21.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 0.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 0,-



Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tom Møbius

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Yngve Bjerkli

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Matteo Sangermani
- Morten Hjelmtveit



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Tom Møbius	Sandgata 21
Styremedlem	Bjørn Bjørneboe	Sandgata 21
Styremedlem	Yngve Bjerkli	Sandgata 21
Varamedlem	Morten Hjelmtveit	Sandgata 21
Varamedlem	Matteo Sangermani	Sandgata 21

### Valgkomiteen

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret har e-post: [sandgaten21@styrerommet.no](mailto:sandgaten21@styrerommet.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.

### Generelle opplysninger om Borettslaget Sandgaten 21

Borettslaget består av 5 andelsleiligheter.

Borettslaget Sandgaten 21 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 946873527, og ligger i Trondheim kommune

Gårds- og bruksnummer:

402      336

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.

Borettslaget Sandgaten 21 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 EIDE REVISJON AS.



## **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79018588. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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.



## 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.

### 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

Borettslaget hadde pr. 31.12.2022 negative disponible midler.

Borettslagets styre har iverksatt tiltak for å gi positive disponible i 2023. Tiltakene innebærer en økning av felleskostnader på 50%.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



## 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 Trondheim kommune

Posten kommunale avgifter er postert med 38.400 i budsjettet for 2023

### 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 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 Borettslaget Sandgaten 21.

### Lån

Borettslaget Sandgaten 21 har lån i Nordea.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 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 2023.

Budsjettet er basert på 50 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



UAVHENGIG REVISORS BERETNING  
Til generalforsamlingen i Borettslaget Sandgt 21

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Sandgt 21 som viser et underskudd på kr 17 613. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

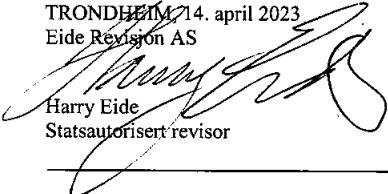
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

TRONDHEIM 14. april 2023  
Eide Revisjon AS

  
Harry Eide  
Statsautorisert revisor

Vedlegg  
Mjølmlila 93A  
7018 Trondheim

Telefon: 97 03 49 56  
E-post: [harry@eiderevisjon.no](mailto:harry@eiderevisjon.no)

Forboksavgift 972 407 208  
Bankgiro: 4200.41.27484

Statsautorisert revisjonsselskap  
Årsregnskap Borettslaget Sandgt 21.pdf  
Medlem av Den norske Revisorforening



## 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>27 367</b>	<b>53 395</b>	<b>27 367</b>	<b>-5 649</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-17 613	-6 241	2 800	36 300
Fradrag for avdrag på langs. lån	12	-15 403	-19 787	-19 000	-20 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-33 016</b>	<b>-26 028</b>	<b>-16 200</b>	<b>16 300</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>15</b>	<b>-5 649</b>	<b>27 367</b>	<b>11 167</b>	<b>10 651</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		11 045	39 450
Kortsiktig gjeld		-16 694	-12 083
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>15</b>	<b>-5 649</b>	<b>27 367</b>



**BORETTSLAGET SANDGATEN 21**  
**ORG.NR. 946 873 527, KUNDENR. 9271**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	123 300	123 300	144 000	185 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>123 300</b>	<b>123 300</b>	<b>144 000</b>	<b>185 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Revisjonshonorar	3	-9 375	-9 000	-6 500	-9 800
Forretningsførerhonorar		-20 500	-19 465	-20 100	-21 500
Konsulenthonorar	4	-1 320	0	-3 000	-2 000
Drift og vedlikehold	5	-1 000	-1 000	-4 000	-4 000
Forsikringer		-18 587	-17 174	-18 600	-20 500
Kommunale avgifter	6	-35 494	-35 341	-38 000	-38 400
TV-anlegg/bredbånd		-32 076	-30 276	-31 800	-33 300
Andre driftskostnader	7	-2 204	-2 282	-3 200	-3 200
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-120 556</b>	<b>-114 538</b>	<b>-125 200</b>	<b>-132 700</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 744</b>	<b>8 762</b>	<b>18 800</b>	<b>52 300</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	8	2 054	2 090	0	0
Finanskostnader	9	-22 411	-17 093	-16 000	-16 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-20 357</b>	<b>-15 003</b>	<b>-16 000</b>	<b>-16 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-17 613</b>	<b>-6 241</b>	<b>2 800</b>	<b>36 300</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-17 613	0		



## BORETTSLAGET SANDGATEN 21 ORG.NR. 946 873 527, KUNDENR. 9271

### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	10	1 685 985	1 685 985
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 685 985</b>	<b>1 685 985</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		8 244	7 794
Driftskonto OBOS-banken		2 756	7 026
Sparekonto OBOS-banken		45	24 631
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>11 045</b>	<b>39 450</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 697 031</b>	<b>1 725 436</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 5 * 100		500	500
Udekket tap	11	-146 175	-128 562
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-145 675</b>	<b>-128 062</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	501 012	516 415
Borettsinnskudd	13	1 325 000	1 325 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 826 012</b>	<b>1 841 415</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		14 369	9 132
Påløpte renter		2 325	1 439
Påløpte avdrag		0	1 512
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>16 694</b>	<b>12 083</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 697 031</b>	<b>1 725 436</b>
Pantstillelse	14	2 125 000	2 125 000
Garantiansvar		0	0

Trondheim, \_\_. \_\_. 2023  
Styret i Borettslaget Sandgaten 21

Tom Møbius

Bjørn Bjørneboe

Yngve Bjerkli

**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.

**ANSATTE**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

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

Felleskostnader	123 300
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>123 300</b>

**NOTE: 3****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 375.

**NOTE: 4****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 320
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 320</b>

**NOTE: 5****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 000</b>

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

**NOTE: 6****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-17 531
Vann- og avløpsavgift	-8 343
Renovasjonsavgift	-9 620
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-35 494</b>

**NOTE: 7****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-68
Porto	-20
Bank- og kortgebyr	-2 116
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-2 204</b>

**NOTE: 8****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	12
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14
Kundeutbytte fra Gjensidige	2 028
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>2 054</b>

**NOTE: 9****FINANSKOSTNADER**

Nordea	-22 411
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-22 411</b>

**NOTE: 10****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	1 400 000
Kostpris/bokført verdi	285 985
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>1 685 985</b>

Tomten er kjøpt.

Gnr.402/bnr.336

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

**NOTE: 11****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 enkelteleiligheter 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: 12****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

## NORDEA

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,70 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016	-600 000	
Nedbetalt tidligere	83 585	
Nedbetalt i år	15 403	
		-501 012
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-501 012</b>

**NOTE: 13****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig -1 325 000

**SUM BORETTSINNSKUDD -1 325 000**

**NOTE: 14****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 325 000
Pantelån	501 012
	<b>1 826 012</b>

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

Bygninger	1 685 985
<b>TOTALT</b>	<b>1 685 985</b>

**NOTE: 15****NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Dette er nærmere omtalt i kommentarene til budsjettet.



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 22.05.23

**Selskapsnummer:** 9271 **Selskapsnavn:** Borettslaget Sandgaten 21

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.