



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 498 030  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SANDAKER 1-3 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Skien BBL  
Cappelens gate 11  
3717 SKIEN

### 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: Monika Solstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 25.05.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	2	2 192 752	1 678 968
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 192 752</b>	<b>1 678 968</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4,5	91 280	68 460
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	12	24 201	18 177
Annen driftskostnad	2,3,6,7 ,8,12,1 5	1 304 709	9 492 093
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 420 191</b>	<b>9 578 731</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>772 561</b>	<b>-7 899 763</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		13 419	2 384
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 419</b>	<b>2 384</b>
Annen rentekostnad	2,9	419 384	180 909
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>419 384</b>	<b>180 909</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-405 965</b>	<b>-178 525</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>366 597</b>	<b>-8 078 287</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>366 597</b>	<b>-8 078 287</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>366 596</b>	<b>-8 078 288</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	2	366 596	-8 078 288
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>366 596</b>	<b>-8 078 288</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	12,14, 15	8 974 590	8 873 692
Maskiner og anlegg	12	82 000	82 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>9 056 590</b>	<b>8 955 692</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>9 056 590</b>	<b>8 955 691</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		20 116	7 401
Andre fordringer	10	98 810	105 766
<b>Sum fordringer</b>		<b>118 926</b>	<b>113 167</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		771 160	997 649
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>771 160</b>	<b>997 649</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>890 085</b>	<b>1 110 816</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 946 675</b>	<b>10 066 507</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	11	-7 211 954	-7 605 539



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-7 211 954</b>	<b>-7 605 539</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-7 211 954</b>	<b>-7 605 539</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån	13,14	16 412 073	15 730 866
Øvrig langsiktig gjeld	14	275 400	275 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>16 687 473</b>	<b>16 006 266</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>16 687 473</b>	<b>16 006 266</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		143 131	1 313 308
Annen kortsiktig gjeld	2	328 025	352 472
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>471 156</b>	<b>1 665 780</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>17 158 629</b>	<b>17 672 046</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 946 675</b>	<b>10 066 507</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 470121

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 948 498 030  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SANDAKER 1-3 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Skien BBL  
Cappelens gate 11  
3717 SKIEN

**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: Monika Solstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.06.2023



Organisasjonsnr: 948 498 030  
SANDAKER 1-3 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	2	2 192 752	1 678 968
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 192 752</b>	<b>1 678 968</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4,5	91 280	68 460
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	12	24 201	18 177
Annen driftskostnad	2,3,6,7,8	1 304 709	9 492 093
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 420 191</b>	<b>9 578 731</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>772 561</b>	<b>-7 899 763</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		13 419	2 384
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 419</b>	<b>2 384</b>
Annen rentekostnad	2,9	419 384	180 909
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>419 384</b>	<b>180 909</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-405 965</b>	<b>-178 525</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>366 597</b>	<b>-8 078 287</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>366 597</b>	<b>-8 078 287</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>366 596</b>	<b>-8 078 288</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	2	366 596	-8 078 288
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>366 596</b>	<b>-8 078 288</b>



Organisasjonsnr: 948 498 030  
SANDAKER 1-3 BORETTSLAG

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	12, 14, 15	8 974 590	8 873 692
Maskiner og anlegg	12	82 000	82 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>9 056 590</b>	<b>8 955 692</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>9 056 590</b>	<b>8 955 691</b>
--------------------------	--	------------------	------------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		20 116	7 401
Andre fordringer	10	98 810	105 766
<b>Sum fordringer</b>		<b>118 926</b>	<b>113 167</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		771 160	997 649
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>771 160</b>	<b>997 649</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>890 085</b>	<b>1 110 816</b>
-------------------------	--	----------------	------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 946 675</b>	<b>10 066 507</b>
----------------------	--	------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	11	-7 211 954	-7 605 539
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-7 211 954</b>	<b>-7 605 539</b>

<b>Sum egenkapital</b>		<b>-7 211 954</b>	<b>-7 605 539</b>
------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	13, 14	16 412 073	15 730 866
Øvrig langsiktig gjeld	14	275 400	275 400



Sum annen langsiktig gjeld	16 687 473	16 006 266
Sum langsiktig gjeld	16 687 473	16 006 266
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	143 131	1 313 308
Annen kortsiktig gjeld 2	328 025	352 472
Sum kortsiktig gjeld	471 156	1 665 780
Sum gjeld	17 158 629	17 672 046
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>9 946 675</b>	<b>10 066 507</b>



Organisasjonsnr: 948 498 030  
SANDAKER 1-3 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
6

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**



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn  
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Sandaker 1-3 borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sandaker 1-3 borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir 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 konklusjon

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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better  
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 31.03.2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Bård Erik Pedersen  
statsautorisert revisor

Penneo document key: F0HXG-ES3S4-3Q40Y-SLIGZ-SVHT4-1ED6



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Bård Erik Pedersen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5992-4-3009005

IP: 217.111.xxx.xxx

2023-03-31 13:14:04 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: H0HXG-ES3S4-3C40Y-SLIGZ-SVHT4-1ED6

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



## Resultatregnskap Sandaker 1-3 borettslag 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>Driftsinntekter</b>					
Inndekning av felleskostnader		1 292 220	1 290 816	1 292 389	1 261 080
Leieinntekt garasjer	2	88 072	87 264	87 264	87 264
Inntekter ladestasjon el-bil		2 450	0	0	0
Andre leieinntekter		83 806	0	71 800	71 800
Dekning kapitalkostnader renter		282 276	86 616	80 805	616 940
Dekning kapitalkostnader avdrag		433 368	214 272	218 547	465 177
Andre driftsinntekter		10 560	0	0	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 192 752</b>	<b>1 678 968</b>	<b>1 750 805</b>	<b>2 502 261</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	3	6 513	6 098	6 300	6 600
Styrehonorar	4	80 000	60 000	60 000	80 000
Forretningsførerhonorar		109 040	105 050	109 000	113 900
Andre forvaltningstjenester		10 900	3 414	2 000	9 800
Kontingent Skien boligbyggelag/andre		9 000	9 000	9 000	9 000
Lønnskostnader	5	11 280	8 460	8 460	11 280
Vedlikehold av eiendom	6, 12	-5 293	74 363	93 500	50 000
Sommer og vinterkostnader		108 505	113 379	87 000	87 000
Periodisk vedlikehold		0	30 000	0	0
Periodisk rehabilitering	15	87 500	8 353 140	0	0
Kabel-tv og bredbånd		129 516	64 368	129 600	129 600
Forsikring		101 389	92 177	96 800	113 800
Kommunale avgifter	7	475 219	452 705	470 812	507 800
Festeavgifter		12 995	13 416	10 500	10 500
Lys og varme fellesarealer		112 592	107 911	25 000	75 000
Renhold fellesareal		35 974	34 647	36 000	37 600
Driftsutgifter garasje	2	93 269	23 369	87 264	87 264
Andre driftsutgifter	8	17 590	9 056	27 200	27 200
Avskrivninger	12	24 201	18 177	13 981	13 981
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 420 191</b>	<b>9 578 731</b>	<b>1 272 417</b>	<b>1 370 325</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>772 561</b>	<b>-7 899 763</b>	<b>478 388</b>	<b>1 131 936</b>
<b>Finansposter</b>					
Renteinntekter		13 419	2 384	1 500	1 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 419</b>	<b>2 384</b>	<b>1 500</b>	<b>1 000</b>
<b>Finanskostnader</b>					
Rentekostnad	9	395 142	165 088	80 805	616 940
Rentekostnader garasjedrift	2	24 242	15 821	0	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>419 384</b>	<b>180 909</b>	<b>80 805</b>	<b>616 940</b>
<b>Netto finansposter</b>		<b>-405 965</b>	<b>-178 525</b>	<b>-79 305</b>	<b>-615 940</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>366 596</b>	<b>-8 078 288</b>	<b>399 083</b>	<b>515 996</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført til/fra (-) egenkapital		393 585	-8 126 362	399 083	515 996
Overført disp. midler garasjer	2	-26 989	48 074	0	0

Sandaker 1-3 borettslag



**Resultatregnskap Sandaker 1-3 borettslag 2022**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Sum overføringer		366 596	-8 078 288	399 083	515 996

**Sandaker 1-3 borettslag**



## Balanse Sandaker 1-3 borettslag desember 2022

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	12, 14	1 780 203	1 780 203
Aktiverte påkostninger	14, 15	5 278 631	5 241 131
Garasjer	12	1 759 149	1 759 149
Asfaltering	12, 14	79 227	93 209
Ladestasjon for el-bil	12	77 380	0
Andre driftsmidler	12	82 000	82 000
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>9 056 590</b>	<b>8 955 691</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		20 116	7 401
Andre fordringer	10	105	105
Forskuddsbetalte kostnader		98 705	105 661
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		771 160	997 649
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>890 085</b>	<b>1 110 816</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 946 675</b>	<b>10 066 507</b>

Sandaker 1-3 borettslag



## Balanse Sandaker 1-3 borettslag desember 2022

	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital	11	3 600	3 600
Opptjent egenkapital	11	-7 215 554	-7 609 139
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-7 211 954</b>	<b>-7 605 539</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pant- og gjeldsbrev lån	13, 14	16 412 073	3 270 826
Byggelån	13, 14	0	12 460 040
Borettsinnskudd	14	275 400	275 400
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>16 687 473</b>	<b>16 006 266</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 971	3 498
Leverandørgjeld		143 131	1 313 308
Disponible midler garasje	2	321 984	348 974
Annen kortsiktig gjeld		70	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>471 156</b>	<b>1 665 780</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>17 158 629</b>	<b>17 672 046</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 946 675</b>	<b>10 066 507</b>

Skien 31.12.2022

Sted \_\_\_\_\_ dato \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Monika Solstad  
Leder

\_\_\_\_\_  
Joachim Aune  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Bjørn Stian Fredriksen  
Styremedlem

Sandaker 1-3 borettslag



## Noter

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

#### Inntekter

Inntektsføringen skjer etter opptjeningsprinsippet.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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 og omløpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Anleggsmidler hvor kostpris er aktivert i regnskapet, avskrives lineært over den økonomiske levetid.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Tomt

Tomten er oppført til anskaffelsesverdi i de tilfeller der tomteprisen er kjent.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

#### Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning.

Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

#### Fordringer

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

#### Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.



Noter

Note 1 - Disponible midler

	2022	2021
Disponible midler pr. 01.01	-554 964	-487 044
<b>Endring disponible midler:</b>		
Årets resultat	393 585	-8 126 362
Tilbakeføring av avskrivninger	24 201	18 177
Fradrag for gjennomført påkostning	-37 500	-3 579 917
Fradrag for kjøp av ladestasjon	-87 600	0
Nedbetaling av lån	-14 084 801	-231 976
Opptak av lån	14 766 008	11 852 159
<b>Årets endring i disponible midler</b>	<b>973 894</b>	<b>-67 920</b>
<b>DISPONIBLE MIDLER 31.12</b>	<b>418 929</b>	<b>-554 964</b>
Omløpsmidler	890 085	1 110 816
Kortsiktig gjeld	-471 156	-1 665 780
<b>DISPONIBLE MIDLER 31.12</b>	<b>418 929</b>	<b>-554 964</b>



## Noter

### Note 2 - Resultat garasjedrift

	2022	2021
Disponible midler garasjer 01.01	348 974	300 900
<b>Endring disponible midler garasjer</b>		
Leieinntekter garasjer	88 072	87 264
Inntekter Ladestasjon el-bil	2 450	0
Driftsutgifter garasjer	-93 269	-23 369
Rentekostnad garasjer	-24 242	-15 821
<b>Årets endring disponible midler garasjer</b>	<b>-26 989</b>	<b>48 074</b>
<b>DISPONIBLE MIDLER GARASJER 31.12</b>	<b>321 984</b>	<b>348 974</b>

Ved negative disponible midler garasjedrift, betyr det at garasjedriften har gjeld til borettslaget. Dette blir presentert som eiendel i borettslagets regnskap.

Overskudd i garasjedrift blir presentert som gjeld i balansen.



## Noter

### Note 3 - Revisjonshonorar

	2022	2021
6701 Honorar revisjon	6 513	6 098
<b>Sum</b>	<b>6 513</b>	<b>6 098</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 4 - Styrehonorar

	2022	2021
Styrehonorar	80 000	60 000
<b>Sum</b>	<b>80 000</b>	<b>60 000</b>

Eventuelle kostnader ved styrearbeid vises i note for andre driftskostnader.

### Note 5 - Lønns-, honorar- og personalutgifter

	2022	2021
Arbeidsgiveravgift til folketrygden	11 280	8 460
<b>Sum lønns-, honorar- og personalkostnader</b>	<b>11 280</b>	<b>8 460</b>

### Note 6 - Vedlikehold

	2022	2021
6600 Rep. og vedlikehold bygninger	-27 461	26 339
6610 Drifts- og vedlikeholdskostn fellesanlegg	5 262	0
6630 Andre kostnader utv. anlegg	0	21 100
6690 Andre drifts-/vedlikeholdskostn.	16 906	26 924
<b>Sum</b>	<b>-5 293</b>	<b>74 363</b>

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

### Note 7 - Kommunale avgifter

	2022	2021
6320 Vann, avløp og renovasjon	394 470	0
7760 Eiendomsskatt	80 749	452 705
<b>Sum</b>	<b>475 219</b>	<b>452 705</b>

Sandaker 1-3 borettslag



## Noter

### Note 8 - Andre driftskostnader

	2022	2021
6500 Verktøy	2 437	0
6800 Kontorrekvisita	350	868
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	684	0
7520 Premie husleiefond	1 265	1 194
7720 Generalforsamling/Årsmøte	7 243	0
7740 Øresdiff	2	0
7770 Bank- og kortgebyr	4 697	4 479
7790 Andre kostnader	913	2 515
<b>Sum</b>	<b>17 590</b>	<b>9 056</b>

### Note 9 - Rentekostnader

	2022	2021
8150 Rentekostnader	333 665	33 330
8170 Finanskostnader	61 477	131 758
<b>Sum</b>	<b>395 142</b>	<b>165 088</b>

### Note 10 - Andre fordringer

	2022	2021
1520 Avregning purregebyr restanse	105	105
<b>Sum</b>	<b>105</b>	<b>105</b>

### Note 11 - Egenkapital

	2022	2021
2030 Andelskapital	3 600	3 600
2075 Akkumulert resultat	-7 215 554	-7 609 139
<b>Sum</b>	<b>-7 211 954</b>	<b>-7 605 539</b>

Årets resultat er i sin helhet overført til annen opptjent egenkapital.

Borettslagets egenkapital er negativ. Dette skyldes at borettslagets bygninger er bokført til historisk kost. Den virkelige verdien av bygningene antas å være langt høyere enn bokført verdi, dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv.



## Noter

### Note 12 - Eiendeler

#### Anleggsmidler/avskrivninger

	Bygninger	Påkostning bygg	Garasjer	Ladestasjon for el-bil	Boder	Inventar
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 780 203	5 241 131	1 759 149	0	82 000	61 300
Årets tilgang :	0	37 500	0	87 600	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 780 203	5 278 631	1 759 149	87 600	82 000	61 300
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	10 220	0	61 300
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 780 203	5 278 631	1 759 149	77 380	82 000	0
Årets avskrivninger :	0	0	0	10 220	0	0
Antatt levetid i år :				5		5

	Bygningsinventar	Bygningsinventar	Verktøy og redskaper	Asfaltering
Anskaffelseskost pr.01.01 :	31 644	28 413	17 995	139 813
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	31 644	28 413	17 995	139 813
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	31 644	28 413	17 995	60 585
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	79 227
Årets avskrivninger :	0	0	0	13 981
Antatt levetid i år :	10	5	5	10

Bygningene er ikke avskrevet, men er vurdert som tilstrekkelig vedlikeholdt jfr. note for vedlikehold.

### Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Sparebank 1 Telemark	Sparebank 1 Telemark	Sparebank 1 Telemark	Sparebank 1 Telemark	Sparebank 1 Sørøst-Norge
Lånenummer:	26107136354	26108074743	26108562047	26103988305	26107398707
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Serie	Annuitet
Opptaksår:	2020	2016	2014	2020	2022
Rentesats:	3.59 %	3.59 %	3.59 %	1.51 %	3.59 %
Beregnet innfridd:	28.09.2030	28.09.2031	28.06.2039	16.03.2022	28.03.2052
Opprinnelig lånebeløp:	400 000	1 517 040	3 070 000	14 650 000	13 613 024
Lånesaldo 01.01:	352 879	1 036 061	1 881 886	12 460 040	0
Avdrag i perioden:	37 308	97 340	91 419	13 613 024	245 710
Opptak i perioden:	0	0	0	1 152 984	13 613 024
Lånesaldo 31.12:	315 571	938 721	1 790 467	0	13 367 314

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.

## Sandaker 1-3 borettslag



### Noter

#### Note 14 - Gjeld sikret med pant

	2022	2021
<b>Gjeld sikret ved pant</b>		
Pant- og gjeldsbrevlån	-16 412 073	-15 730 866
Borettsinnskudd	-275 400	-275 400
<b>Sum</b>	<b>-16 687 473</b>	<b>-16 006 266</b>
<b>Bokført verdi av pantsatte eiendeler</b>		
Asfaltering	79 227	93 209
Bygninger/påkostninger	7 058 833	7 021 333
<b>Sum</b>	<b>7 138 061</b>	<b>7 114 542</b>

#### Note 15 - Baderomsrehabilitering

	2022	2021
Kostnadsført på periodisk vedlikehold	87 500	8 353 140
Aktiverte påkostninger i balansen	37 500	3 579 917
<b>Totale kostnader for prosjekt</b>	<b>125 000</b>	<b>11 933 057</b>

Sandaker 1-3 borettslag



Resultat og balanse med noter for Sandaker 1-3 borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Sandaker 1-3 borettslag**

Styreleder	Monika Solstad (sign.)	27.03.2023
Styremedlem	Joachim Aune (sign.)	18.03.2023
Styremedlem	Bjørn Stian Fredriksen (sign.)	17.03.2023