



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 621 467
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SAGDALSVEGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Kristin Weibust
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2023

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, 19.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 619 000	2 520 035
Sum inntekter		2 619 000	2 520 035
Kostnader			
Lønnskostnad		241 753	271 563
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		13 040	34 671
Annen driftskostnad		2 012 815	2 147 636
Sum kostnader		2 267 607	2 453 870
Driftsresultat		351 393	66 165
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 421	15 910
Sum finansinntekter		19 421	15 910
Annen finanskostnad		34 392	25 949
Sum finanskostnader		34 392	25 949
Netto finans		-14 971	-10 039
Ordinært resultat før skattekostnad		336 422	56 126
Ordinært resultat etter skattekostnad		336 422	56 126
Årsresultat		336 422	56 126
Totalresultat		336 422	56 126
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		336 422	56 126
Sum overføringer og disponeringer		336 422	56 126



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		2 552 512	2 552 512
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5	5	13 045
Sum varige driftsmidler		2 552 517	2 565 557
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 552 517	2 565 557
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		5 861	42 750
Sum fordringer		5 861	42 750
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 292 446	1 018 115
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 292 446	1 018 115
Sum omløpsmidler		1 298 307	1 060 865
SUM EIENDELER		3 850 824	3 626 422

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 600	5 600
Sum innskutt egenkapital		5 600	5 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 038 042	1 701 620
Sum opptjent egenkapital		2 038 042	1 701 620
Sum egenkapital		2 043 642	1 707 220
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		993 311	1 145 963
Øvrig langsiktig gjeld		552 000	552 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 545 311	1 697 963
Sum langsiktig gjeld		1 545 311	1 697 963
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			1
Leverandørgjeld		179 970	129 288
Skyldige offentlige avgifter		2 162	2 768
Annen kortsiktig gjeld		79 739	89 183
Sum kortsiktig gjeld		261 871	221 239
Sum gjeld		1 807 182	1 919 202
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 850 824	3 626 422



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 411870

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 621 467
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SAGDALSVEGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Kristin Weibust
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2023

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, 30.05.2023



Organisasjonsnr: 952 621 467
SAGDALSVEGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 619 000	2 520 035
Sum inntekter		2 619 000	2 520 035
Kostnader			
Lønnskostnad		241 753	271 563
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		13 040	34 671
Annen driftskostnad		2 012 815	2 147 636
Sum kostnader		2 267 607	2 453 870
Driftsresultat		351 393	66 165
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 421	15 910
Sum finansinntekter		19 421	15 910
Annen finanskostnad		34 392	25 949
Sum finanskostnader		34 392	25 949
Netto finans		-14 971	-10 039
Ordinært resultat før skattekostnad		336 422	56 126
Ordinært resultat etter skattekostnad		336 422	56 126
Årsresultat		336 422	56 126
Totalresultat		336 422	56 126
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		336 422	56 126
Sum overføringer og disponeringer		336 422	56 126



Organisasjonsnr: 952 621 467
SAGDALSVEGEN 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		2 552 512	2 552 512
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		5	13 045
Sum varige driftsmidler		2 552 517	2 565 557
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 552 517	2 565 557
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		5 861	42 750
Sum fordringer		5 861	42 750
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 292 446	1 018 115
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 292 446	1 018 115
Sum omløpsmidler		1 298 307	1 060 865
SUM EIENDELER		3 850 824	3 626 422
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 600	5 600
Sum innskutt egenkapital		5 600	5 600



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	2 038 042	1 701 620
Sum opptjent egenkapital	2 038 042	1 701 620
Sum egenkapital	2 043 642	1 707 220
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	993 311	1 145 963
Øvrig langsiktig gjeld	552 000	552 000
Sum annen langsiktig gjeld	1 545 311	1 697 963
Sum langsiktig gjeld	1 545 311	1 697 963
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		1
Leverandørgjeld	179 970	129 288
Skyldige offentlige avgifter	2 162	2 768
Annen kortsiktig gjeld	79 739	89 183
Sum kortsiktig gjeld	261 871	221 239
Sum gjeld	1 807 182	1 919 202
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 850 824	3 626 422



Organisasjonsnr: 952 621 467
SAGDALSVEGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

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

Sagdalsvegen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 11. mai - 14. mai 2023

Selskapsnummer: 5092





Velkommen til årsmøte i Sagdalsvegen Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 11. mai kl. 09:00 og lukker 14. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5092>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sagdalsvegen Borettslag



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det foreslås å godkjenne den måten generalforsamlingen er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 2

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. Det er foreslått å velge OBOS v/John Mankarios som møteleder og fører av protokoll, samt ha ansvar for digital gjennomføring av generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

John Mankarios velges som møteleder.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Det foreslås at Rina Thoresen og

Stefan Bors velges som protokollvitner. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Rina Thoresen og Stefan Bors velges som protokollvitner.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling

Årets resultat er positivt på kr 336 422 vises i resultatregnskapet og foreslås overført egenkapitalen. Eventuelle avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Se vedlagt fullstendig årsrapport.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5092 Sagdalsvegen Borettslag 11.05.2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 15 000 til fordeling på styrets medlemmer.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 15 000.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

I år blir det:

- Valg av styreleder for 2 år.

- Valg av 2 varamedlemmer for 2 år.

Øvrige styremedlemmer ble valgt i fjor for 2 år, og er ikke på valg.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kjell Steenberg
Er sittende styreleder, ønsker å stille til gjenvalg.
Adresse: Sagdalsveien 13 A

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Brit-Aina Kristoffersen
Er sittende varamedlem, ønsker å stille til gjenvalg.
Adresse: Sagdalsveien 13 B
- Magomed Emi Yangulbaev
Ny kandidat.
Adresse: Sagdalsveien 13 A
- Susanna Nordby
Er sittende varamedlem, ønsker å stille til gjenvalg.
Adresse: Sagdalsveien 9 B.



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kjell Helge Steenberg	Sagdalsveien 19 A
Styremedlem	Norullah Akbari	Sagdalsveien 19 B
Styremedlem	Micha Uggerud	Sagdalsveien 9 C
Varamedlem	Brit-Aina Kristoffersen	Sagdalsveien 13 B
Varamedlem	Susanna Nordby	Sagdalsveien 9 B

Generelle opplysninger om Sagdalsvegen Borettslag

Borettslaget består av 55 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 utleieleilighet. Sagdalsvegen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952621467, og ligger i LILLESTRØM kommune

Gårds- og bruksnummer:

78 28

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.

Sagdalsvegen Borettslag Sagdalsvegen Borettslag har deltidsansatt vaktmester. Det er ikke meldt om skader eller ulykker i året som har gått.

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.

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

A) Møter

- 1 styremøte

B) Dugnader

- Det er utført 1 dugnad i perioden

C) Vedlikehold

- Utskifting av lysarmatur i garasje
- Utskifting av lysarmatur på utevegg nr. 13 og 19
- Større vedlikeholds-service på traktor (herunder nye lys og reparasjon av dieseltank).
- Større reparasjon av frontlaster til traktor (er behandlet som forsikringskade)
- Ifm. skade på traktor/dieseltank var det en større diesellekkasje i garasjen. Mye av dieselen er trukket ned i grunnen mellom garasjen og nr. 13 og medført til tider kraftig diesellukt i oppgang 13B og kjeller. Styret vil følge med på utviklingen utover våren etter hvert som telen i bakken blir borte og se på hvilke tiltak som må gjøres ifm. med skade på traktor ble det leid inn eksternt firma til snøbrøyting.

D) Fremtidig vedlikehold

- OBOS prosjekt har utarbeidet en vedlikeholdsplan for borettslaget gjeldende 5 -10 år fremover i tid. Vedlikeholdsplanen er planlagt presentert/tilgjengelig for beboerne høsten 2023. Da vil det foreligge en oversikt over fremtidigvedlikehold og en foreløpig tidsplan for dette. Det vil også foreligge en kostnadsoversikt så langt dette er mulig.



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.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet grunnet styrets avgjørelse om å øke felleskostnadene med kr 300 pr. leilighet / måned.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet, dog kan det nevnes at strøm- og fjernvarmekostnadene hadde stort negativt avvik pga. økte energipriser.

Finanskostnader er noe høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økt lånerente.

Resultat

Årets resultat er positivt på **kr 336 422** vises i resultatregnskapet 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 er på **kr 1 036 436**. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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 LILLESTRØM kommune, fra deres nettside.

Gebyrutvikling for vann, avløp, renovasjon og feiing:

Fra 2022 til 2023 foreslås gebyrene endret i tråd med tabellene under. Tabellene viser også den stipulerte utviklingen i planperioden frem mot 2026, hensyntatt foreliggende drift- og investeringsplaner. Økonomiplanene til selskapene ble vedtatt i april 2022 før man så alle effektene av kostnadsutviklingen i 2022. Anslagene for planperioden er dermed basert på kostnadsutviklingen i 2022 og budsjett 2023 og er beheftet med betydelig usikkerhet. De tre største driverne bak den økte veksten i kostnader, og dermed gebyrer, er:

- Økte energipriser
- Økt rente på lån
- Prisøkninger på innsatsvarer som ligger langt over den gjennomsnittlige prisveksten

Gebyreksempelene for vann og avløp er basert på et årlig vannforbruk på 150 kubikkmeter.

Gebyrsatsene er inkl. mva.

År	2022	2023	2024	2025	2026
Vann	4 586	5 726	6 801	7 681	8 665
Avløp	7 017	8 263	9 399	9 586	9 783
Renovasjon	4 761	4 761	4 761	4 761	4 761
Feiing	638	676	726	728	731
Sum	17 002	19 426	21 687	22 756	23 940

Gebyreksempel for abonnenter som ikke er tilknyttet offentlig avløp, men har privat avløpsanlegg. Nedenstående gebyr er da i istedenfor gebyr for avløp i tabell over.

Gebyreksempel for slam er basert på at abonnenten har en tank på 4 kubikkmeter.

År	2022	2023	2024	2025	2026
Tømming av tank inkl. mva.	5 435	4 345	4 120	3905	4 025
Oppmøtegebyr inkl. mva.	1 186	1 186	899	853	879
Tilsynsgebyr, avgiftsfritt	456	959	959	959	959
Sum slamtømming og tilsyn	7 077	6 490	5 978	5 717	5 863

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.

Forsikring

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



Lån

Sagdalsvegen Borettslag har lån i Eika.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til noten 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 uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Viken
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Sagdalsvegen Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sagdalsvegen 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 regnskapskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Annen informasjon

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

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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 regnskapskikk 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 avvirket.



BDO

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

BDO AS

Johan Henrik L. Orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Printed document Rev. MCZLV MW6L DP3Z7 H00M. MW6. 2014



SAGDALSVEGEN BORETTSLAG ORG.NR. 952 621 467, KUNDENR. 5092

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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	839 626	903 441	839 626	1 036 436
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	336 422	56 126	134 725	96 500
Tilbakeføring av avskrivning	15 13 040	34 671	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -152 652	-154 612	-158 000	-153 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	196 810	-63 815	-23 275	-56 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 036 436	839 626	816 351	979 936
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 298 307	1 060 865		
Kortsiktig gjeld	-261 871	-221 239		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 036 436	839 626		



SAGDALSVEGEN BORETTSLAG ORG.NR. 952 621 467, KUNDENR. 5092

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 619 000	2 520 000	2 520 000	2 753 000
Andre inntekter		0	35	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		2 619 000	2 520 035	2 520 000	2 753 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-174 153	-216 763	-230 775	-231 000
Styrehonorar	4	-67 600	-54 800	-85 000	-70 000
Avskrivninger	15	-13 040	-34 671	0	0
Revisjonshonorar	5	-8 576	-7 494	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-138 060	-134 168	-133 000	-144 000
Konsulenthonorar	6	-5 068	-65 269	-10 000	-8 000
Drift og vedlikehold	7	-62 635	-69 053	-351 000	-261 000
Forsikringer		-154 631	-133 386	-127 000	-169 000
Kommunale avgifter	8	-622 966	-801 064	-627 500	-682 500
Energi/fyring	9	-659 021	-621 099	-450 000	-690 000
TV-anlegg/bredbånd		-181 577	-164 519	-166 000	-180 000
Andre driftskostnader	10	-180 282	-151 585	-175 000	-173 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 267 607	-2 453 870	-2 363 275	-2 616 500
DRIFTSRESULTAT		351 393	66 165	156 725	136 500
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	19 421	15 910	0	0
Finanskostnader	12	-34 392	-25 949	-22 000	-40 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-14 971	-10 039	-22 000	-40 000
ÅRSRESULTAT		336 422	56 126	134 725	96 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		336 422	56 126		



10

Sagdalsvegen Borettslag

BALANSE			
	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	2 457 187	2 457 187
Tomt		85 725	85 725
Leiligheter/lokaler	14	9 600	9 600
Andre varige driftsmidler	15	5	13 045
SUM ANLEGGSMIDLER		2 552 517	2 565 557
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 237	108
Forskuddsbetalte kostnader		1 624	42 642
Driftskonto OBOS-banken		308 357	736 491
Sparekonto OBOS-banken		984 089	281 624
SUM OMLØPSMIDLER		1 298 307	1 060 865
SUM EIENDELER		3 850 824	3 626 422
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 56 * 100		5 600	5 600
Opptjent egenkapital		2 038 042	1 701 620
SUM EGENKAPITAL		2 043 642	1 707 220
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	993 311	1 145 963
Borettsinnskudd	17	552 000	552 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 545 311	1 697 963
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		50 435	69 554
Leverandørgjeld		179 970	129 288
Skyldige offentlige avgifter	18	2 162	2 768
Annen kortsiktig gjeld	19	29 304	19 629
SUM KORTSIKTIG GJELD		261 871	221 239
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 850 824	3 626 422
Pantstillelse	20	2 802 000	2 802 000
Garantiansvar		0	0

Strømmen, 11.04.2023
Styret i Sagdalsvegen Borettslag

Kjell Helge Steenberg /s/

Norullah Akbari /s/

Micha Uggerud /s/

Vedlegg 1

15 av 26

5092 Sagdalsvegen Borettslag 11.05.2023.pdf



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.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 508 000
Leie	144 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 652 000

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-33 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 619 000

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-127 800
Påløpte feriepenger	-15 336
Arbeidsgiveravgift	-29 713
Yrkesskadeforsikring	-1 304
SUM PERSONALKOSTNADER	-174 153

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.



Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 67 600.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 576.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 068
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-5 068
-----------------------------	---------------

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-3 839
-----------------------------	--------

Drift/vedlikehold VVS	-12 598
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-10 287
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 359
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-25 553
--------------------------------	---------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-62 635
---------------------------------	----------------

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-66 844
---------------	---------

Vann- og avløpsavgift	-352 068
-----------------------	----------

Renovasjonsavgift	-204 054
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-622 966
-------------------------------	-----------------

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-120 800
------------------	----------

Fjernvarme	-538 220
------------	----------

SUM ENERGI / FYRING	-659 021
----------------------------	-----------------

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-11 463
Verktøy og redskaper	-8 935
Driftsmateriell	-11 578
Lyspærer og sikringer	-202
Vaktmestertjenester	-3 125
Renhold ved firmaer	-117 169
Andre fremmede tjenester	-877
Trykksaker	-676
Andre kontorkostnader	-430
Porto	-480
Drivstoff biler, maskiner osv.	-4 289
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-9 635
Kontingenter	-2 650
Bank- og kortgebyr	-3 107
Velferdskostnader	-5 666
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-180 282

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 300
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 465
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	596
Kundeutbytte fra Gjensidige	15 060
SUM FINANSINNTEKTER	19 421

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-34 212
Renter på leverandørgjeld	-180
SUM FINANSKOSTNADER	-34 392

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1960	2 457 187
SUM BYGNINGER	2 457 187

Tomten ble kjøpt i 1956.

Gnr.78/bnr.28

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

NOTE: 14**LEILIGHETER**

Tjenesteleilighet nr. 16	9 600
SUM LEILIGHETER	9 600



14

Sagdalsvegen Borettslag

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper nr. 2		
Tilgang 2003	31 214	
Avskrevet tidligere	-31 213	1
Traktor		
Kostpris	162 500	
Avskrevet tidligere	-162 499	1
Garasje borettslaget		
Tilgang 2002	171 729	
Avskrevet tidligere	-171 728	1
Kabel-tv anlegg		
Tilgang 1988	185 300	
Avskrevet tidligere	-185 299	1
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2019	78 238	
Avskrevet tidligere	-65 197	
Avskrevet i år	-13 040	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		5

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -13 040**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,50 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2013	-2 250 000	
Nedbetalt tidligere	1 104 037	
Nedbetalt i år	152 652	
		-993 311
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-993 311

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1960	-542 500	
Tilleggsinnskudd 1990, tjenesteleilighet nr. 16	-9 500	
SUM BORETTSINNSKUDD	-552 000	

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 162	
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-2 162	

Vedlegg 1

19 av 26

5092 Sagdalsvegen Borettslag 11.05.2023.pdf

**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-15 336
Påløpt leverandørgjeld, Fortum	-13 968
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-29 304

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	552 000
Pantelån	993 311
TOTALT	1 545 311

Bygninger	2 457 187
Tomt	85 725
TOTALT	2 542 912



INNKOMNE FORSLAG

A) Ingen innkomne forslag.



Annen informasjon om borettslaget

Vaktmester

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til stillingsbeskrivelse.

Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser som leies ut. Beboere som ønsker plass kan ta kontakt med vaktmester. Faktura for parkering blir sendt fra forretningsfører.

Nøkler/skilt

Nøkler skal bestilles hos styret. Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos vaktmester.

Utleie av egen bolig (Bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker/eier. Søknadsskjema for bruksoverlating fås ved henvendelse til forretningsfører.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring, med polisenummer 88108904.

Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skade meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir dekket 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.

Brannsikringsutstyr

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

HMS

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

**TV/Bredbånd**

Homenet er borettslagets nye leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Spørsmål rettes til kundetjeneste på deres hjemmeside www.homenet.no/kundeservice/.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

Borettslaget får levert kraft til fellesanlegg fra Hafslund, fjernvarme levernes av Akershus Energi Varme AS (AEV).

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2023: Utskifting av lysarmatur i garasje

2022: Etablering av nytt TV/bredbånd og fibernett fra Homenet.

2021: Utskifting av hovedrør til fyring mellom nr. 9 og 13

2020: Utskifting av alle brannslukningsapparater

2019: Utskifting av utgangsdører og nytt nøkkelbrikkesystem.

2017: Utskifting av kjellerdører

2016: Oppussing av trappeoppgang i nr. 9 og 13

2015: Utskifting av kjellervinduer

2014: Utskifting av lysarmatur i oppganger (ledlys og sensor)

2013: Rehabilitering av alle tak og piper.

2010: Utskifting av alle brannslukningsapparater og oppgradert alle brannslanger i borettslaget.

2009: Tetting av taklekkasjer på alle blokker.

2008: Oppjustering/vedlikehold av fyringssystem.

2007: Utskifting av oljetank.

2002: Rehabilitering av uteplassen.

2000: Installert callinganlegg/porttelefon.

2000: Oppussing av trappeoppgang, kjeller og vaskeri.

1998: Utskifting av entredører til leiligheter.

1994: Rehabilitering av det elektriske anlegget, med nye sikringsskap og nye stigeledninger.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 11.05.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 14.05.23

Selskapsnummer: 5092 **Selskapsnavn:** Sagdalsvegen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av møteleder</p> <p>John Mankarios velges som møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitner</p> <p>Rina Thoresen og Stefan Bors velges som protokollvitner.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 15 000.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Kjell Steenberg

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Brit-Aina Kristoffersen

Magomed Emi Yangulbaev

Susanna Nordby

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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