



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 213 853
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SANDBAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 09.05.2025



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 9 462 499 | 8 739 247 |
| Sum inntekter | | 9 462 499 | 8 739 247 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 393 277 | 360 656 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 79 098 | 67 314 |
| Annen driftskostnad | | 6 512 457 | 6 366 037 |
| Sum kostnader | | 6 984 833 | 6 794 007 |
| Driftsresultat | | 2 477 666 | 1 945 240 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 23 154 | 4 329 |
| Sum finansinntekter | | 23 154 | 4 329 |
| Annen finanskostnad | | 574 829 | 355 610 |
| Sum finanskostnader | | 574 829 | 355 610 |
| Netto finans | | -551 675 | -351 281 |
| Resultat før skattekostnad | | 1 925 991 | 1 593 959 |
| Årsresultat | | 1 925 991 | 1 593 959 |
| Totalresultat | | 1 925 991 | 1 593 959 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 1 925 991 | 1 593 959 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 1 925 991 | 1 593 959 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 18 293 000 | 18 293 000 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 287 956 | 367 054 |
| Sum varige driftsmidler | | 18 580 956 | 18 660 054 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Andre fordringer | | 169 761 | 211 181 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 169 761 | 211 181 |
| Sum anleggsmidler | | 18 750 717 | 18 871 235 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | | 70 |
| Andre fordringer | | 256 969 | 352 935 |
| Sum fordringer | | 256 969 | 353 005 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 885 498 | 1 916 093 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 885 498 | 1 916 093 |
| Sum omløpsmidler | | 2 142 467 | 2 269 098 |
| SUM EIENDELER | | 20 893 184 | 21 140 333 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 19 600 | 19 600 |
| Sum innskutt egenkapital | | 19 600 | 19 600 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 7 338 823 | 5 412 832 |
| Sum opptjent egenkapital | | 7 338 823 | 5 412 832 |
| Sum egenkapital | | 7 358 423 | 5 432 432 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 9 852 803 | 11 965 994 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 3 269 021 | 3 313 529 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 13 121 824 | 15 279 523 |
| Sum langsiktig gjeld | | 13 121 824 | 15 279 523 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 106 146 | 2 720 |
| Leverandørgjeld | | 298 636 | 412 094 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 4 037 | 4 399 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 4 118 | 9 166 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 412 937 | 428 378 |
| Sum gjeld | | 13 534 761 | 15 707 901 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 20 893 184 | 21 140 333 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370621

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 213 853
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SANDBAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 18.05.2024



Organisasjonsnr: 951 213 853
SANDBAKKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 9 462 499 | 8 739 247 |
| Sum inntekter | | 9 462 499 | 8 739 247 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 393 277 | 360 656 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 79 098 | 67 314 |
| Annen driftskostnad | | 6 512 457 | 6 366 037 |
| Sum kostnader | | 6 984 833 | 6 794 007 |
| Driftsresultat | | 2 477 666 | 1 945 240 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 23 154 | 4 329 |
| Sum finansinntekter | | 23 154 | 4 329 |
| Annen finanskostnad | | 574 829 | 355 610 |
| Sum finanskostnader | | 574 829 | 355 610 |
| Netto finans | | -551 675 | -351 281 |
| Resultat før skattekostnad | | 1 925 991 | 1 593 959 |
| Årsresultat | | 1 925 991 | 1 593 959 |
| Totalresultat | | 1 925 991 | 1 593 959 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 1 925 991 | 1 593 959 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 1 925 991 | 1 593 959 |



Organisasjonsnr: 951 213 853
SANDBAKKEN BORETTSLAG

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | | |
| | | 18 293 000 | 18 293 000 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | | |
| | | 287 956 | 367 054 |
| Sum varige driftsmidler | | 18 580 956 | 18 660 054 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Andre fordringer | | | |
| | | 169 761 | 211 181 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 169 761 | 211 181 |
| Sum anleggsmidler | | 18 750 717 | 18 871 235 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | | |
| | | | 70 |
| Andre fordringer | | | |
| | | 256 969 | 352 935 |
| Sum fordringer | | 256 969 | 353 005 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| | | 1 885 498 | 1 916 093 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| | | 1 885 498 | 1 916 093 |
| Sum omløpsmidler | | 2 142 467 | 2 269 098 |
| SUM EIENDELER | | 20 893 184 | 21 140 333 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



| | | |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Annen innskutt egenkapital | 19 600 | 19 600 |
| Sum innskutt egenkapital | 19 600 | 19 600 |
| Opptjent egenkapital | | |
| Annen egenkapital | 7 338 823 | 5 412 832 |
| Sum opptjent egenkapital | 7 338 823 | 5 412 832 |
| Sum egenkapital | 7 358 423 | 5 432 432 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 9 852 803 | 11 965 994 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 3 269 021 | 3 313 529 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 13 121 824 | 15 279 523 |
| Sum langsiktig gjeld | 13 121 824 | 15 279 523 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 106 146 | 2 720 |
| Leverandørgjeld | 298 636 | 412 094 |
| Skyldige offentlige avgifter | 4 037 | 4 399 |
| Annen kortsiktig gjeld | 4 118 | 9 166 |
| Sum kortsiktig gjeld | 412 937 | 428 378 |
| Sum gjeld | 13 534 761 | 15 707 901 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 20 893 184 | 21 140 333 |



Organisasjonsnr: 951 213 853
SANDBAKKEN 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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 384

Sandbakken Borettslag



Velkommen til årsmøte i Sandbakken Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

20. mars 2024 kl. 18:00, Tonsenhagen Skole.

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. Valg av protokollfører
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Innkomne forslag: Rens av ventilasjonssystemet
7. Innkomne forslag: Etablering av trimrom
8. Innkomne forslag: Sykkelparkering
9. Innkomne forslag: Nye flaggstanglys
10. Innkomne forslag: Montering stikkontakt
11. Innkomne forslag: Montering av utekran
12. Oppgradering til frostfrie utekraner
13. Innkomne forslag: Endring vedtektene § 8-1
14. Fastsettelse av honorarer
15. Valg av tillitsvalgte
16. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Sandbakken Borettslag



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
Bjørnar Sollie er valgt.

Sak 2

Valg av protokollfører

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en person til å føre protokoll.

Forslag til vedtak
Velges i det fysiske møtet.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
Velges i det fysiske 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.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Innkommne forslag: Rens av ventilasjonssystemet

Forslag fremmet av:

Caroline Syverstad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Gjennomgang og rens av ventilasjonssystemet i borettslaget. Ventilasjonssystemet bør gjennomgås hvert 6.år, og så vidt jeg kunne se av tidligere utført arbeid i borettslaget er det en stund siden sist. Jeg har innhentet et tilbud fra Moe Ventilasjon. Der oppgir de 191 000 som pris.

Styrets innstilling

Ventilasjonsrens er en del av periodisk vedlikehold som gjennomføres med et par års mellomrom. Dette er allerede planlagt for 2024 og påbegynnes i uke 11.

Det er derfor ingen grunn til å vedta dette. styret foreslår derfor at man stemmer imot.

Forslag til vedtak

Styret iverksetter gjennomgang og rens av ventilasjonssystemet.



Sak 7

Innkomne forslag: Etablering av trimrom

Forslag fremmet av:

Torgeir Hermansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønsker at det etableres ett trimrom i tilfluktsrom i Selvbyggerveien 126. Apparater som kan være aktuelle er romaskin, spinningssykkel, tredemølle og frivekter. Kostnadsramme 50 000 kr.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Styret har nylig åpnet tilfluktsrommene og er positive til at disse benyttes av beboere til slike formål som det søkes om over. Og nærmere instruks for bruk og reservasjon kan sees her:

<https://vibbo.no/sandbakken/tema/tilfluktsrom>

Pga. ansvar, likhetsprinsipp og vedlikehold ønsker ikke styret å benytte midler til dette.

Men det er fortsatt mulig å ha slikt utstyr i tilfluktsrommet, men da på eget ansvar.

Forslag til vedtak

Det etableres trimrom i tilfluktsrom i Selvbyggerveien 126.

Sak 8

Innkomne forslag: Sykkelparkering

Forslag fremmet av:

Caroline Syverstad

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Jeg vil også gjerne fremme et forslag som har vært fremmet tidligere. Det gjelder sykkelparkering i vaskeriet ved Selvbyggerveien 122. Se vedlegg.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Det har ved tidligere anledninger blitt foreslått forbedret sykkeloppbevaring til elsykler og større sykler. Se f.eks sak fra Generalforsamlingen i 2022.

Styret støtter forslagsstiller i at dette tas opp på nytt og det etableres sykkelparkering i kjeller på Selvbyggerveien 122. Det er et par forbehold om godkjent søknad om fasadeendring og statiske beregninger, men oppsummert:



a) Ny sykkeloppbevaring og dør ved grillplassen der hvor vinduet i vaskeri er i dag. Merket grønt på vedlagt skisse/plantegning.

b) Dør åpnes med Obos nøkkel. Og kun de som betaler har tilgang.
50,- per mnd for 2024. Begrenset antall. Evt. venteliste.

c) Rommet der klesrulla står i dag må gjøres om til inngangsparti med dør, mens vaskeri og tørkerom beholdes.

d) Mulig utvidelse til tilhørende bod ved å sage hull i vegg. Merket blått.

e) Dør til trapp i oppgang kan kun åpnes med tilhørende systemnøkkel for blokken.

f) Budsjett: 300.000,-

Forslag til vedtak

Det etableres sykkelparkering i kjelleren til Selvbyggerveien 122.

Vedlegg

2. sykkelparkering.pdf

Sak 9

Innkomne forslag: Nye flaggstanglys

Forslag fremmet av:

Torgeir Hermansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønsker at borettslaget skal kjøpe inn flaggstanglys av typen led varmhvit lys. Høyde 10 meter. Kostnadsramme 5000 kr.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Styret er positive til dette og foreslår at dette kjøpes inn, settes opp og taes ned av vaktmester. Og oppbevares resten av året i grøntgarasjen.

Forslag til vedtak

Det kjøpes inn flaggstanglys



Sak 10

Innkomne forslag: Montering stikkontakt

Forslag fremmet av:

Erlend Søderlund

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Stikkontakt som muliggjør gliding av ski utendørs.

Savner et sted med tilgang til strøm utendørs i borettslaget, som ville muliggjort gliding av ski med smørejern.

Kostnadsramme for tiltak: 50.000,-

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Styret er positive til flere tilgjengelige stikkontakter utendørs og ser også andre bruksområder som høytrykksspylere, dugnad, kvistkutter, vinterbelysning mm. Vi har oppdatert vårt kart og forslag til nye stikkontakter og plasseringer kan sees her: <https://vibbo.no/sandbakken/tema/kart>.

Forslag til vedtak 1

Montering av en utendørs stikkontakt per blokk

Forslag til vedtak 2

Montering av utendørs stikkontakt som hele borettslaget deler på

Sak 11

Innkomne forslag: Montering av utekran

Forslag fremmet av:

Erlend Søderlund

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Utekran for bruk i vinterhalvåret.

Stadig flere bruker sykkel som fremkomstmiddel igjennom hele året. Om vinteren gjør veisalt at syklene må spyles av ofte for ikke å bli ødelagt av rust. Foreslår derfor at det monteres én eller flere utekraner i borettslaget med nødvendig isolasjon/ varmekabler, slik at de kan brukes igjennom vinterhalvåret.

Kostnadsramme for tiltak: 120.000,-

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget, men foreslår å stemme for sak om oppgradering av utekraner til frostfrie.



Forslag til vedtak 1

Det monteres en utekran per blokk.

Forslag til vedtak 2

Det monteres en utekran i borettslaget.

Forslag til vedtak 3

Dagens utekranter oppgraderes til frostsikre der det er mulig og naturlig med tanke på spyling av sykler.

Sak 12

Oppgradering til frostfrie utekranter

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi har i dag både frostfrie utekranter og vanlige.

Disse kan sees på vårt kart: <https://vibbo.no/sandbakken/tema/kart>

For å kunne montere en frostsikker kran må ventilen være på innsiden av vegggen i ett oppvarmet område.

Men der det lar seg gjøre, ønsker vi å oppgradere de vanlige kranene til frostfri type.

Samt mulighet for varmt vann i vestlig ende av Selvbyggerveien 122.

Budsjettramme: 120.000,-

Styrets innstilling

Styret er positive til utendørs helårsvann.

Forslag til vedtak

Oppgradere utekranter til frostfrie

Sak 13

Innkomne forslag: Endring vedtektene § 8-1

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret ønsker å avvikle ordningen med varamedlemmer.

I dagens vedtekter står det at det skal velges varamedlemmer. Varamedlemmer har ingen praktisk funksjon i styret. Styremøter avtales som regel på et tidspunkt alle kan, og med dagens teknologi er det også mulig å delta digitalt, som igjen gjør at alle som ofte er tilstede på møter. Varamedlemmer blir med andre ord aldri innkalt til styremøter.



I tillegg åpner ikke borettslagsloven for at varamedlemmer kan tre inn i styret som fullverdige styremedlemmer om at annet styremedlem trekker seg. Det må avholdes en ekstraordinær generalforsamling for å velge nytt styremedlem uavhengig av om man har valgt varamedlemmer eller ikke.

Styret ser også at valgkomiteen har nok arbeid med å finne interessenter til de faste styreplassene og til plassene som valgkomite. Det vil derfor lette arbeidet noe at valg på varamedlemmer fjernes.

Dagens vedtekter:

8-1

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Endres til:

8-1

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Styremedlemmer kan gjenvelges.

Forslag til vedtak

Vedtektene endres i henhold til forslaget.

Sak 14

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 310 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 310 000.

Sak 15

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:



- Christian Thordarson

Valgkomiteen har ikke lykket med å komme med en innstilling. Kandidater velges på fysisk møte.

Valg av 1 styremedlem 2 år Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Maya Keilen

Valgkomiteen har ikke lykket med å komme med en innstilling. Kandidater velges på fysisk møte.

Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Steinar Laumann

Valgkomiteen har ikke lykket med å komme med en innstilling. Kandidater velges på fysisk møte.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Varamedlem 1 Varamedlem

Valgkomiteen har ikke lykket med å komme med en innstilling. Kandidater velges på fysisk møte.

- Varamedlem 2 Varamedlem

Valgkomiteen har ikke lykket med å komme med en innstilling. Kandidater velges på fysisk møte.

Sak 16

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Navn Navn

Det har ikke lykket valgkomiteen å komme med en innstilling. Vervet velges derfor i det fysiske møtet.

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Vara Vara

Det har ikke lykket valgkomiteen å komme med en innstilling. Vervet velges derfor i det fysiske møtet.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|--------------------------|---------------------|
| Leder | Christian H R Thordarson | Selvbyggerveien 126 |
| Nestleder | Mona Edland | Selvbyggerveien 124 |
| Styremedlem | Steinar Laumann | Rødbergveien 87 |
| Varamedlem | Torgeir Hermansen | Selvbyggerveien 124 |
| Varamedlem | Maya Keilen | Rødbergveien 67 |

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Christian H R Thordarson Selvbyggerveien 126

Varadelegert

Espen Rønning Skoglund Rødbergveien 45

Valgkomiteen

Ketil Sigde Rødbergveien 49
Ida Vestheim Selvbyggerveien 114

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes ved å sende melding på VIBBO eller epost til sandbakken.borettslag@gmail.com. Alle i styret er i fullt arbeid og en kan dessverre ikke regne med tilgjengelighet på telefon.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Vibbo oppdateres jevnlig med all vesentlig informasjon.

Generelle opplysninger om Sandbakken Borettslag

Borettslaget består av 196 andelsleiligheter.

Sandbakken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951213853, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

85 218

Første innflytting skjedde i 1971. Tomten ble kjøpt i 1985.

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.

Sandbakken Borettslag har ingen ansatte.



Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

- I perioden ble det gjennomført 14 styremøter med over hundre saker og oppfølging av disse. Styret har også hatt jevnlig dialog utenom møtene om små og store saker, samt håndtering av disse.
- Beboerkommunikasjon, oppfølging av leverandører og andre parter som meglere osv.. Kommunikasjonen har foregått per telefon, mail og Vibbo.
- Reforhandling av en større og mer omfattende rammeavtale med Bygårdsservice.
- Oppgradering til fiber og jevnlig oppfølging av underleverandører.
- Overvann fra Kolåsbekken og store utfordringer med denne.
- Utbedret mange problemer med ladeinfrastruktur til elbiler.
- Diverse andre store elektriske utfordringer som strømbrydd og feil.
- Periodisk vedlikehold som: Ventilasjonsrens, Service på avfallsdunker.
- Etablert grøntgruppe med tilhørende garasje for oppbevaring av utstyr
- Større oppdateringer på Vibbo med flere Temaer om generell informasjon. Forbedret kart mm.
- Vårdugnad, delt opp på to dager, stort oppmøte med sosial avslutning
- Julegrantenning med små/store, sang og gang rundt juletre med mange i sprengkulda



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det er brukt mindre på drift og vedlikehold enn budsjettert. Dette gir følgelig et bedre årsresultat.

Resultat

Årets resultat 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. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8% for renovasjon, 20,3% for vann- og avløp og 145% for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sandbakken Borettslag.

Lån

Sandbakken Borettslag har lån i OBOS Banken. Det er et serielån med månedlige forfall og en flytende rente på 5,79%. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret for 2024 er på kroner 246 004. Det er en økning på kroner 12 379 fra 2023. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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 2024.

Budsjettet er basert på 2% økning av felleskostnadene fra 01.02.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Sandbakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sandbakken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap. Årsrapport 2023.pdf



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

Oslo, 7. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



SANDBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 951 213 853, KUNDENR. 384

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | 1 840 720 | 1 216 459 | 1 840 720 | 1 729 530 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | 1 925 991 | 1 593 959 | 1 273 300 | 1 579 300 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 15 79 098 | 67 314 | 0 | 0 |
| Fradrag kjøpesum anl.midler | 15 0 | -128 563 | 0 | 0 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 17 -2 113 191 | -907 396 | -136 000 | -846 000 |
| Innsk. øremerk. bankkto | -3 088 | -1 052 | 0 | 0 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | -111 190 | 624 262 | 1 137 300 | 733 300 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 1 729 530 | 1 840 720 | 2 978 020 | 2 462 830 |
| SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER: | | | | |
| Omløpsmidler | 2 142 467 | 2 269 098 | | |
| Kortsiktig gjeld | -412 937 | -428 378 | | |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 1 729 530 | 1 840 720 | | |



SANDBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 951 213 853, KUNDENR. 384

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 8 763 496 | 8 161 918 | 9 229 000 | 9 478 000 |
| Garasjer | 10 | 467 704 | 467 880 | 470 000 | 450 000 |
| Ladeinntekter EL-bil | | 90 187 | 102 999 | 80 000 | 0 |
| Andre inntekter | 3 | 141 112 | 6 450 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 9 462 499 | 8 739 247 | 9 779 000 | 9 928 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -81 517 | -114 656 | -144 000 | -50 000 |
| Styrehonorar | 5 | -305 760 | -240 000 | -250 000 | -310 000 |
| Avskrivninger | 15 | -79 098 | -67 314 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 6 | -13 250 | -12 500 | -20 000 | -20 000 |
| Andre honorarer | | -6 000 | -6 000 | -6 000 | -15 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -233 625 | -224 205 | -236 000 | -246 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -36 210 | -119 993 | -120 000 | -60 000 |
| Kontingenter | | -39 200 | -40 000 | -39 200 | -39 200 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -549 381 | -541 530 | -1 235 000 | -1 340 000 |
| Forsikringer | | -591 131 | -690 621 | -760 000 | -650 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -1 835 682 | -1 540 484 | -1 845 000 | -2 127 000 |
| Energi/fyring | | -469 645 | -603 998 | -600 000 | -600 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -1 038 970 | -978 868 | -1 100 000 | -1 150 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -1 705 364 | -1 613 839 | -1 668 000 | -1 741 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -6 984 833 | -6 794 007 | -8 023 200 | -8 348 200 |
| DRIFTSRESULTAT | | 2 477 666 | 1 945 240 | 1 755 800 | 1 579 800 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 23 154 | 4 329 | 1 000 | 1 000 |
| Finanskostnader | 13 | -574 829 | -355 610 | -483 500 | -501 500 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -551 675 | -351 281 | -482 500 | -500 |
| ÅRSRESULTAT | | 1 925 991 | 1 593 959 | 1 273 300 | 1 079 300 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 1 925 991 | 1 593 959 | | |



SANDBAKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 951 213 853, KUNDENR. 384

BALANSE

| | Note | 2023 | 2022 |
|---------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 14 | 17 328 000 | 17 328 000 |
| Tomt | | 965 000 | 965 000 |
| Andre varige driftsmidler | 15 | 287 956 | 367 054 |
| Miljøbankkonto, øremerket | | 169 761 | 211 181 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 18 750 717 | 18 871 235 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Kundefordringer | | 0 | 70 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 248 828 | 344 794 |
| Andre kortsiktige fordringer | 16 | 8 141 | 8 141 |
| Andre driftskonti i OBOS-banken | | 3 690 | 3 630 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 1 474 666 | 1 801 521 |
| Driftskonto OBOS-banken II | | 0 | 5 853 |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken | | 2 610 | 1 716 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 397 922 | 96 763 |
| Innestående i andre banker | | 6 610 | 6 610 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 2 142 467 | 2 269 098 |
| SUM EIENDELER | | 20 893 184 | 21 140 333 |

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

| | | |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Innskutt egenkapital 196 * 100 | 19 600 | 19 600 |
| Opptjent egenkapital | 7 338 823 | 5 412 832 |
| SUM EGENKAPITAL | 7 358 423 | 5 432 432 |

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

| | | | |
|-----------------------------|----|-------------------|-------------------|
| Pante- og gjeldsbrevlån | 17 | 9 852 803 | 11 965 994 |
| Borettsinnskudd | 18 | 3 103 400 | 3 103 400 |
| Avsetning bomiljøtiltak | 19 | 165 621 | 210 129 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 13 121 824 | 15 279 523 |

KORTSIKTIG GJELD

| | | | |
|------------------------------|----|----------------|----------------|
| Leverandørgjeld | | 298 636 | 412 094 |
| Skyldige offentlige avgifter | 20 | 4 037 | 4 399 |
| Påløpte renter | | 53 478 | 2 720 |
| Påløpte avdrag | | 52 668 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | 21 | 4 118 | 9 166 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 412 937 | 428 378 |

| | | | |
|---------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 20 893 184 | 21 140 333 |
|---------------------------------|--|-------------------|-------------------|



11

Sandbakken Borettslag

| | | | |
|---------------|----|------------|------------|
| Pantstillelse | 22 | 20 588 500 | 20 588 500 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 07.03.2024

Styret i Sandbakken Borettslag

Christian H R Thordarson /s/

Steinar Laumann /s/

Mona Edland /s/

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 8 640 666 |
| Strøm motorvarmere | 63 600 |
| Parkeringsleie | 44 100 |
| Diverse | 32 200 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 8 780 566 |

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Parkering | -9 150 |
| Garasje | -7 920 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 8 763 496 |

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

| | |
|-----------------------------|----------------|
| Leie parkering | 7 800 |
| Miljøfond | 128 562 |
| Nøkler | 4 750 |
| SUM ANDRE INNETEKTER | 141 112 |

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|----------------|
| Ordinær lønn, fast ansatte | -28 800 |
| Påløpte feriepenger | -4 118 |
| Arbeidsgiveravgift | -48 599 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -81 517 |

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 305 760. I tillegg har styret fått dekket kaffe for kr 107, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|----------------|
| OPAK AS | -18 625 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -17 585 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -36 210 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|------------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -151 817 |
| Drift/vedlikehold VVS | -39 803 |
| Drift/vedlikehold elektro | -87 309 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -106 099 |
| Drift/vedlikehold fellesanlegg | -14 855 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -89 826 |
| Drift/vedlikehold parkeringsanlegg | -15 000 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -14 002 |
| Drift/vedlikehold søppelanlegg | -21 031 |
| Egenandel forsikring | -3 000 |
| Kostnader dugnader | -6 639 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -549 381 |

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| Vann- og avløpsavgift | -1 130 270 |
| Renovasjonsavgift | -705 412 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -1 835 682 |

NOTE: 10**GARASJER****INNTEKTER GARASJER**

| | |
|-------------------------------|----------------|
| Leieinntekter | 467 704 |
| SUM INNTEKTER GARASJER | 467 704 |

SUM GARASJER**467 704****NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-------------------|
| Lokalleie | -3 704 |
| Container | -11 515 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -65 557 |
| Verktøy og redskaper | -7 285 |
| Driftsmateriell | -1 113 |
| Lyspærer og sikringer | -2 028 |
| Vaktmestertjenester | -1 163 614 |
| Renhold ved firmaer | -362 374 |
| Andre fremmede tjenester | -23 505 |
| Trykksaker | -11 152 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -1 000 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -107 |
| Andre kontorkostnader | -11 687 |
| Telefon, annet | -12 852 |
| Porto | -680 |
| Forsikringer/avgifter biler | -6 327 |
| Bank- og kortgebyr | -2 978 |
| Velferdskostnader | -17 887 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -1 705 364 |

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

| | |
|-------------------------------------|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 11 090 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 12 064 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 23 154 |

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

| | |
|--|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -275 227 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -148 120 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -151 482 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -574 829 |

NOTE: 14**BYGNINGER**

| | |
|---------------------------|-------------------|
| Kostpris/Bokf.verdi 1971. | 17 328 000 |
| SUM BYGNINGER | 17 328 000 |

Tomten ble kjøpt i 1983

Gnr.85/bnr.218

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

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|--------------------------------|----------|----------------|
| Løvsuger | | |
| Tilgang 2017 | 35 689 | |
| Avskrevet tidligere | -18 440 | |
| Avskrevet i år | -3 569 | |
| | | 13 680 |
| Traktor | | |
| Tilgang 2014 | 26 913 | |
| Avskrevet tidligere | -26 912 | |
| | | 1 |
| Vaskerianlegg | | |
| Tilgang 2023 | 331 250 | |
| Avskrevet tidligere | -234 635 | |
| Avskrevet i år | -33 125 | |
| | | 63 490 |
| Avfallsanlegg | | |
| Kostpris | 896 838 | |
| | -896 837 | |
| | | 1 |
| Lekeapparat | | |
| Tilgang 2022 | 128 563 | |
| Avskrevet tidligere | -1 072 | |
| Avskrevet i år | -12 856 | |
| | | 114 635 |
| Garasjeanlegg 2 | | |
| Tilgang 1995 | 25 000 | |
| | | 25 000 |
| Garasjeanlegg nr. 1 | | |
| Kostpris | 13 690 | |
| | | 13 690 |
| Garasjeanlegg | | |
| Kostpris | 15 596 | |
| | | 15 596 |
| Lekeplass | | |
| Tilgang 2015 | 295 483 | |
| Avskrevet tidligere | -224 072 | |
| Avskrevet i år | -29 548 | |
| | | 41 863 |
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | | 287 956 |
| SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER | | -79 098 |

**NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|--------------|
| Debetkort - håndkasse | 8 141 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | 8 141 |

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,65 %. Løpetiden er 25 år.

| | | |
|---------------------|------------|------------|
| Opprinnelig 2016 | -3 240 000 | |
| Nedbetalt tidligere | -2 372 538 | |
| Nedbetalt i år | 188 044 | |
| | | -5 424 494 |

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,65 %. Løpetiden er 15 år.

| | | |
|---------------------|------------|------------|
| Opprinnelig 2016 | -5 000 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 1 850 686 | |
| Nedbetalt i år | 1 576 646 | |
| | | -1 572 668 |

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,65 %. Løpetiden er 10 år.

| | | |
|---------------------|------------|------------|
| Opprinnelig 2020 | -2 000 000 | |
| Nedbetalt tidligere | -1 204 142 | |
| Nedbetalt i år | 348 501 | |
| | | -2 855 641 |

| | |
|------------------------------------|-------------------|
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN | -9 852 803 |
|------------------------------------|-------------------|

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|------------------|------------|
| Opprinnelig i år | -17 400 |
| Opprinnelig 1971 | -3 086 000 |

| | |
|----------------------------|-------------------|
| SUM BORETTSINNSKUDD | -3 103 400 |
|----------------------------|-------------------|

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

| | |
|-------------------------|----------|
| Avsetning bomiljøtiltak | -165 621 |
|-------------------------|----------|

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD | -165 621 |
|-----------------------------------|-----------------|

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

| | |
|----------------------------|--------|
| Forskuddstrekk | -2 610 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -1 427 |

| | |
|---|---------------|
| SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER | -4 037 |
|---|---------------|

**NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|---------------|
| Feriepenger | -4 118 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -4 118 |

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|-----------------|-------------------|
| Borettsinnskudd | 3 103 400 |
| Pantelån | 9 852 803 |
| Påløpte avdrag | 52 668 |
| TOTALT | 13 008 871 |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

| | |
|---------------|-------------------|
| Bygninger | 17 328 000 |
| Tomt | 965 000 |
| TOTALT | 18 293 000 |



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6657091. 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. 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.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

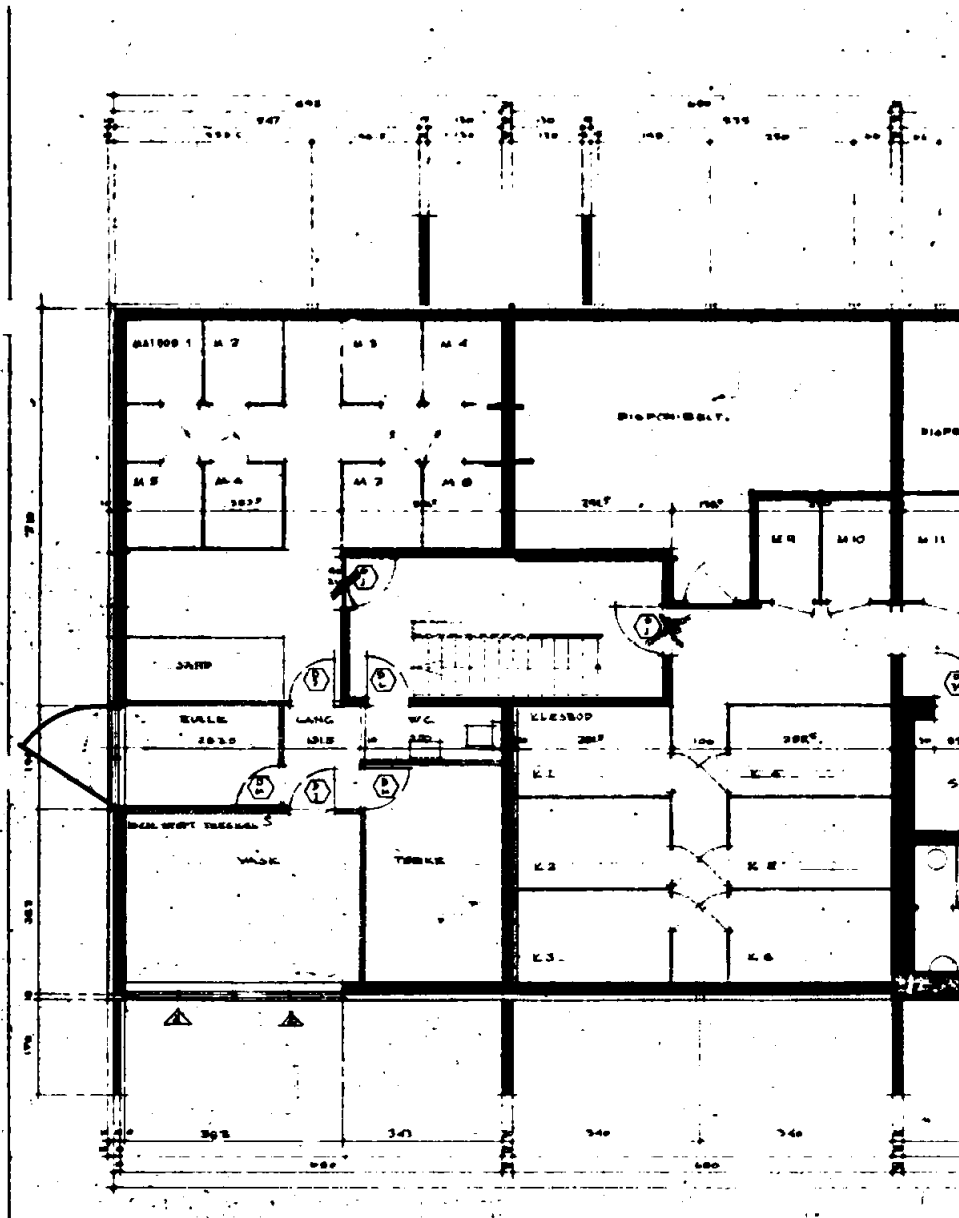


Større vedlikehold og rehabilitering

| | | |
|------|--------------|---|
| 2020 | EL-billading | Lagt opp infrastruktur til EL-billading i garasjer og på faste parkeringsplasser. Standardisert Schneider ladebokser for laststyring. |
| 2020 | Belysning | Skiftet belysning i fellesarealer til LED med bevegelsessensor. Utebelysning er også skiftet til LED |
| 2020 | Strøm | Skiftet hovedtavler og stigeledninger. Byttet til 3-fase i sikringsskapene til leilighetene, gitt at beboere bestilte. Byttet styreenhet til alle vifter for avtrekk i leiligheter. |
| 2018 | Diverse | - OPAK har levert forprosjekt for infrastruktur for elbil lading i garasjer og parkeringsplasser, samt oppgradering av hovedtavler inkl. stigeledninger og utskifting av belysning i fellesarealer. Gravet og isolert ny overvannsrenne foran garasjerekken på den store parkeringsplassen. |
| 2017 | Diverse | Startet planlegging med etablering av elbil lading. Solgte vaktmesterleiligheten i Rødbergveien 87 for kr 3 600 000,-. Gjennomført 1-års reklamasjonsbefaring etter rehabiliteringen og lukket avvikene som ble registrert. Etablert elektronisk betalingsløsning for salg av nøkler og ventiler. Fasadevask og impregnering (avsluttende arbeider). |
| 2016 | Diverse | Oppgradering av hovedkomponenter i internt kabelnett for TV og internett. Det ble i 2016 gjennomført et større vedlikeholdsprosjekt: Garasjer: Byttet takbelegg, kledning, porter og sikringsskap og ledninger. Betongrehabilitering og katodisk beskyttelse der hvor det er etasjeskiller i betong. Balkonger: Betongrehabilitering, maling av betong og treverk, og behandling av balkonggulv. Katodisk beskyttelse øverste balkongtak i Rødbergveien 87 - 95. Oppganger: Bytte av postkasser og maling av tak, vegger og rekkverk. Maling av inngangsparti utvendig. Maling av vinduer på inngangssiden. Utskifting av sikringsskap i vaskerier. |
| 2014 | Diverse | Byttet ut brannslukkingsapparat i alle boliger Installert brannslukkingsapparat i vaskeriene og verkstedet Byttet ut |



| | | |
|-------------|--|--|
| | | støtsand med matter og byttet lekesand ved E-blokken Fikk utarbeidet vedlikeholdsplan for borettslaget Repareert gjerdet mot Tonsenhagen bussholdeplass Byttet ut gelenderet på gangveien ned fra Tonsenhagen bussholdeplass |
| 2013 | Diverse arbeid | Spylt avløpsrør fra sluk og kjøkken. Ny lekeplass, husker, vipper og lekehus. Rensing av ventiler. Montert overvannsrenner med varmekabler |
| 2012 | Diverse arbeid | Utskifting av utelamper på garasjene. Asfaltering av deler av borettslaget og utvidelse av veien ned til Selvbyggerveien. Malt og tatt i bruk søppelrom i samtlige oppganger Utskifting av alle felleslåser. Utskifting av alle lekeapparater. |
| 2011 | Nytt utendørs avfallssystem | |
| 2011 | Utskifting av en del utebelysning | |
| 2009 | utskifting av sikringskap | utskifting av sikringskap og el-sjekk i alle leiligheter |
| 2008 | Montert ventilasjonsvifter | og skiftet lamper |
| 2006 | Vedlikeholdsarbeide av alle garasjer | Vedlikeholdsarbeide, samt maling av alle garasjene |
| 2004 | Takene på alle blokkene er ferdig tekket | |
| 2003 | Montert nytt porttelefonlegg | |
| 2001 | Nye stuevinduer / verandadører | Nye stuevinduer / verandadører til alle resterende leiligheter |
| 1998 | Støyvinduer/innglassing | Støyvinduer/innglassing i Rødbergveien 87-95 og Selvbyggerveien 112 |
| 1997 | Nye inngangsdører til alle leilighetene | Det er montert redningsliner fra 2-4 etasje i 1997, gjennomført utskifting av hovedstoppekraner i hele borettslaget og samtlige stoppekraner i leilighetene. |
| 1993 | Gjennomført rehabilitering av fasader | Rehabilitering av fasader med 5 cm isolasjon samt tegelstensfasade. Alle vinduer på soveromssiden ble skiftet ut i forkant av rehabiliteringen. Disse er skiftet ut av beboerne i perioden 1985 til 1993 |
| 1982 - 1987 | Takene på alle blokkene er tekket | |





Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 20.03.24

Selskapsnummer: 384 Selskapsnavn: Sandbakken Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

33 av 34

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.