



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 681 133
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SANDBEKKEN 2 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

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: Daniel
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 26.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	9 756 335	9 883 483
Annen driftsinntekt	2	136 875	17 196
Sum inntekter		9 893 210	9 900 679
Kostnader			
Lønnskostnad	3	315 892	311 493
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	10	21 958	34 001
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,	11 841 865	9 119 630
Sum kostnader		12 179 714	9 465 124
Driftsresultat		-2 286 504	435 555
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 777	3 610
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		1 021 599	599 357
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-1 019 822	-595 747
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		-3 306 326	-160 192
Totalresultat		-3 306 326	-160 192
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	12	-3 306 326	-160 192
Sum overføringer og disponeringer		-3 306 326	-160 192



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	10, 15	23 944 537	23 944 537
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	10	108 481	62 026
Sum varige driftsmidler		24 053 019	24 006 563
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		24 053 019	24 006 563
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		47 999	39 803
Andre fordringer		347 240	273 409
Sum fordringer		395 239	313 213
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 710 909	4 809 748
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 710 909	4 809 748
Sum omløpsmidler		7 106 147	5 122 961
SUM EIENDELER		31 159 166	29 129 524



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	11	15 600	15 600
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	12	13 527 282	10 220 955
Sum opptjent egenkapital		-13 527 282	-10 220 955
Sum egenkapital		-13 511 682	-10 205 355
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	39 597 468	35 164 434
Øvrig langsiktig gjeld	14	3 744 000	3 744 000
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		43 341 468	38 908 434
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 253 298	425 787
Annen kortsiktig gjeld		76 081	658
Sum kortsiktig gjeld		1 329 379	426 445
Sum gjeld		44 670 848	39 334 879
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 159 166	29 129 524



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 653245

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 681 133
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SANDBEKKEN 2 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

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: Daniel
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.08.2023



Organisasjonsnr: 994 681 133
SANDBEKKEN 2 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	9 756 335	9 883 483
Annen driftsinntekt	2	136 875	17 196
Sum inntekter		9 893 210	9 900 679
Kostnader			
Lønnskostnad	3	315 892	311 493
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	10	21 958	34 001
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	11 841 865	9 119 630
Sum kostnader		12 179 714	9 465 124
Driftsresultat		-2 286 504	435 555
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 777	3 610
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		1 021 599	599 357
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-1 019 822	-595 747
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		-3 306 326	-160 192
Totalresultat		-3 306 326	-160 192
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	12	-3 306 326	-160 192
Sum overføringer og disponeringer		-3 306 326	-160 192



Organisasjonsnr: 994 681 133
SANDBEKKEN 2 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	10, 15	23 944 537	23 944 537
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	10	108 481	62 026
Sum varige driftsmidler		24 053 019	24 006 563
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		24 053 019	24 006 563
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		47 999	39 803
Andre fordringer		347 240	273 409
Sum fordringer		395 239	313 213
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 710 909	4 809 748
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 710 909	4 809 748
Sum omløpsmidler		7 106 147	5 122 961
SUM EIENDELER		31 159 166	29 129 524
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	11	15 600	15 600



Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	12	13 527 282	10 220 955
Sum opptjent egenkapital		-13 527 282	-10 220 955
Sum egenkapital		-13 511 682	-10 205 355
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	13	39 597 468	35 164 434
Øvrig langsiktig gjeld	14	3 744 000	3 744 000
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		43 341 468	38 908 434
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 253 298	425 787
Annen kortsiktig gjeld		76 081	658
Sum kortsiktig gjeld		1 329 379	426 445
Sum gjeld		44 670 848	39 334 879
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 159 166	29 129 524



Organisasjonsnr: 994 681 133
SANDBEKKEN 2 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Vurdering og klassifisering av balanseposter: Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	35892.00	38493.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	280000.00	273000.00



<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	315892.00	311493.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note

3

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Sandbekken2 Borettslag avholdes 27.04.2023 kl 18.00 , Sted Sandbekken ungdomsskole

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSMELDING FOR 2022

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

5. INNKOMNE FORSLAG

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Løvenstad 12. april 2023

I styret for Sandbekken 2 Borettslag

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen, jfr. Borettslagslova §7-2. Bruker av andelen har møterett, men ikke stemmerett.

Andelseier som ikke selv kan være tilstede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig. Det er kun anledning til å være fullmektig for én andel, jfr. Brl §7-3. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.



**INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR
GENERALFORSAMLING 27.04.2023.**

1. KONSTITUERING

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

2. ÅRSMELDING FOR 2022

Som følge av en lovendring 1. januar 2018 er det ikke lengre et lovkrav å skrive årsmelding. Årsmeldingen er utarbeidet av styret for å orientere om året som har gått.

Årsmeldingen vedlegges og tas til orientering.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022

A) Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.

Styret foreslår at det negative årsresultatet overføres til udekket tap.

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

A) Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.

5. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkommende forslag.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

C) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år

D) Valg av valgkomité for 1 år

E) Andre utvalg

F) Valg av 4 delegater og 4 varadelegater til BORIs generalforsamling



Sandbekken 2 Borettslag STYRETS ÅRSMELDING 2022

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Lilly-Anne Torland	Til 31. august 2022
Styreleder	: Guro Nordvik fra 01.september 2022	valgt for 2 år i 2022
Nestleder	: Kjell Anders Pedersen	valgt for 2 år i 2021
Styremedlem	: Svein Dahlen	valgt for 2 år i 2022
Styremedlem	: Oddvar Håndstad	valgt for 2 år i 2022
Styremedlem	: Anders Tørbakken	valgt for 2 år i 2021

Varamedlemmer til styret:

: Anita Pedersen	valgt for 1 år i 2022
: Kai Eriksen	valgt for 1 år i 2022
: Morten Knut Helsing	valgt for 1 år i 2022
: Lasse André Nymo	valgt for 1 år i 2022

Valgkomite:

: styret
:
:

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2022:

: Guro Nordvik	som delegat
: Kjell Anders Pedersen	som delegat
: Svein Dahlen	som delegat
: Oddvar Håndstad	som delegat
Som varadelegat 4 varamedlemmer	

SELSKAPSFØRER

Sandbekken 2 Borettslag ble stiftet 13.05.2009 og har organisasjonsnummer 994.681.133.

Borettslaget består av 156 boligseksjoner, fordelt på 5 bygninger.

Eiendommen har gnr 106 bnr 289 i Rælingen kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.



STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 11 møter og 1 ekstraordinær elektronisk generalforsamling. På styremøter er det behandlet saker

- Godkjenning av nye eiere
- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Forsikringskader
- Godkjenning av bruksoverlating

Av andre større saker kan nevnes:

- Se informasjonsdelen
- Fortløpende vurdering av bygningsmassen gjennom VLP, Vedlikeholdsplan gjennom BORI
- Store planlagte vedlikeholdsarbeider for årene fremover: Sikring av personell som arbeider på taket. Sikring av gavlvegger
- Serviceavtaler og kontroll av brannslukningsapparater og røykvarslere har vi hos NOHA

Andre tiltak:

- Blokkmøter ved blokktilitsvalgte
- Info – rundskriv - hjemmeside
- Dugnad på uteområdet
-

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

Godkjent av styret, den 12. april 2023



INFORMASJON OM Sandbekken 2 BORETTSLAG

Sandbekken 2 BRL ble stiftet 13/05/2009

Borettslagets styre har kontor i Tiurvegen 1F.

Styret kan også kontaktes e-post sandbekken2@gmail.com eller med brev i postkasse ved Tiurvegen 1F

Mer informasjon finnes på www.Sandbekken2.borettslag.net

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Det er utarbeidet egne vedtekter og ordensregler for borettslaget.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 06.12.96. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i borettslaget.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten håndslukker eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet.

Det er utført årlig kontroll av brannvernutstyr i kjeller og oppganger. Elektriske hovedtavler, ledningsnett i kjeller og oppganger, beboeres sikringsskap eldre enn 10 år er oppgradert til dagens standard og fått montert overspenningsvern, og lys i oppganger og kjeller er skiftet til automatisk tenning og slukking.

Borettslaget har web-basert internkontrollsystem for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget og systemet varsler den ansvarlige når det er tid for et periodisk tiltak. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningen(e) og på eiendommen.

VAKTMESTERTJENESTE

Borettslaget har avtale med Svendsen Vaktmester om vaktmestertjeneste.

RENHOLD

Firmaet Trappevask er engasjert til å vaske fellesarealene.

PARKERING

Borettslaget har parkeringsplasser som er fordelt med 1 fast plass til hver leilighet og en del ekstra plasser som fordeles etter søknad. Ventetid forekommer. Alle plassene har muligheter for ladebokser fra ANEO (tidligere Ohmia Charging) Må bestilles av hver enkelt.



NØKLER

Nøkler/rekvisisjon kan fås ved henvendelse til styret og må betales av den enkelte.

BRUKSOVERLATING / UMLEIE

Bruksoverlating må søkes til styret via BORI, jf. Borettslagsloven.

BRANNSLUKKINGSUTSTYR

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

KABEL-TV / BREDBÅND

Telenor Norge AS

Tjenesten(e) leveres av Telenor. Servicetelefon 915 09000 er betjent på hverdager mellom kl. 0800-2000, lørdag kr. 0900-1700 og søndag kl. 1000-1500. Chat med Telmi, Telenors chattende robot, døgnet rundt. Se www.telenor.no/privat/kundeservice/kontakt/ for mer informasjon.

Kabel-tv-dekoder og tilhørende utstyr skal stå igjen i boligen ved flytting.

ENERGIMERKING

Energiattest er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Attesten kan utarbeides av eier på www.energimerking.no.

VEDLIKEHOLDSHISTORIKK

Type vedlikehold	Årstall
Alle oppganger malt	2017
Alle inngangspartier byttet	2018
Innvendige branndører byttet	2018
Lufteventiler på tak sikret for vann og snø inntregning	2018
Sikret Steniplater (fasadeplatene)	2018
Soilrør (avløpsrør) rehabilitert med innvendig belegg	2020
Søppelkontainere byttet til nedgravde	2019
6 gamle lekeplasser revet og 3 nye etablert	2019
Rens og rengjøring av luftkanaler	2019
Byttet hovedstoppekraner i alle blokker	2019
Drenert baksiden av Tiurvegen 3	2020
Etablert nye godkjente adgangsstiger til alle tak	2021
Kontroll av alle brannstiger	2021
Byttet alle brannslukkingsapparater i leilighetene	2022
Byttet alle røykvarslere og økt antall til 2 i hver leilighet	2022



Kontroll av alle brannslukkingsapparater og røykvarslere i fellesareal	2023
Byttet hovedtavler i alle blokker og underfordelinger	2022
Byttet alle lamper og ledninger i felles arealer	2022
Oppgradering av eldre enn ti år gamle sikringskap for leiligheter og montert overspenningsvern der det manglet	2023

Vedlikehold utføres i henhold til Borettslagets vedlikeholdsplan.

FORSIKRINGER

Bygninger

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i IF Forsikring ASA, polise nr. SP2378801

Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningene, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikrings sak.

«Heldekning for boligsammenslutning» dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar.

Egenandel er for tiden kr 10.000,-. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

Skadedyr

«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr.

Forsikringen dekker skade voldt av ulike insekter. For utfyllende informasjon, se forsikringsvilkårene.

Forsikringen dekker også bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

Ved skade:

Ved skade i boligen skal beboerne straks ta kontakt med styret på mail: sandbekken2@gmail.com. Ved akutt skade gis det melding til forsikrings selskapets vakttelefon 21 49 24 00 eller alternativt til vaktmester.



Sandbekken 2 Borettslag

Årsoppgjør 2022

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Sandbekken 2 Borettslag org.nr. 994681133



Resultatregnskap 2022

Sandbekken 2 Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Felleskostnader	1	9 756 335	9 883 483	9 727 072	10 099 744
Annen driftsinntekt	2	136 875	17 196	90 000	20 000
Sum driftsinntekter		9 893 210	9 900 679	9 817 072	10 119 744
Kostnader					
Lønnskostnad	3	315 892	311 493	315 000	315 000
Avskrivninger	10	21 958	34 001	40 000	40 000
Konsulenttjenester	4	675 353	618 225	583 000	421 000
Kontingenter		63 656	62 650	64 662	64 662
Rep og vedlikehold	5	4 983 907	2 579 241	1 500 000	530 000
Forsikringer		537 142	454 577	426 500	556 500
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	1 817 811	1 766 684	1 882 233	1 882 233
Energi og fyring	7	2 247 268	2 113 470	2 050 000	2 350 000
Kabel-TV og telefoni		716 642	727 045	750 000	780 000
Driftskostnader	8	761 688	726 985	613 000	655 000
Andre driftskostnader	9	38 398	70 753	75 550	62 550
Sum driftskostnader		12 179 714	9 465 124	8 299 945	7 656 945
Driftsresultat før finansposter		-2 286 504	435 555	1 517 127	2 462 799
Finansielle poster					
Finansinntekt		1 777	3 610	4 000	4 000
Finanskostnad		1 021 599	599 357	555 000	1 600 000
Sum finansposter		-1 019 822	-595 747	-551 000	-1 596 000
Årsresultat		-3 306 326	-160 192	966 127	866 799
Overført udekket tap	12	-3 306 326	-160 192	0	0
Sum disponering		-3 306 326	-160 192	0	0

Resultatrapport 2022 for Sandbekken 2 Borettslag



Balanse 31.12.2022

Sandbekken 2 Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	10, 15	23 944 537	23 944 537
Andre driftsmidler	10	108 481	62 026
Sum varige driftsmidler		24 053 019	24 006 563
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		24 053 019	24 006 563
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		347 240	273 409
Kundefordringer		47 999	39 803
Sum fordringer		395 239	313 213
Bankinnskudd, kasse o.l.		6 710 909	4 809 748
Sum omløpsmidler		7 106 147	5 122 961
SUM EIENDELER		31 159 166	29 129 524

Balanserapport 2022 for Sandbekken 2 Borettslag



Balanse 31.12.2022

Sandbekken 2 Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	11	15 600	15 600
Udekket tap	12	-13 527 282	-10 220 955
Sum egenkapital		-13 511 682	-10 205 355
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	39 597 468	35 164 434
Borettsinnskudd	14	3 744 000	3 744 000
Sum langsiktig gjeld		43 341 468	38 908 434
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 253 298	425 787
Annen kortsiktig gjeld		76 081	658
Sum kortsiktig gjeld		1 329 379	426 445
Sum gjeld		44 670 848	39 334 879
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 159 166	29 129 524

Sandbekken 2 Borettslag

Guro Kristine Kleven Nordvik
Styrets leder

Anders Tørbakken
Styremedlem

Kjell Anders Pedersen
Styremedlem

Svein Dahlen
Styremedlem

Oddvar Andreas Håndstad
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Sandbekken 2 Borettslag



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Generelle felleskostnader	7 858 656	7 817 472	7 858 872	7 194 544
Parkeringsplasser	109 919	115 445	80 000	170 000
Stipulerte avdrag	1 046 448	999 648	1 046 000	948 000
Stipulerte rentekostnader	554 112	643 968	555 000	1 600 000
Strøm	0	119 750	0	0
Vedlikeholdsfond	187 200	187 200	187 200	187 200
Sum felleskostnader	9 756 335	9 883 483	9 727 072	10 099 744

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Andre inntekter	136 875	17 196	90 000	20 000
Sum andre driftsinntekter	136 875	17 196	90 000	20 000



Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	280 000	273 000	280 000	280 000
Arbeidsgiveravgift	35 892	38 493	35 000	35 000
Sum lønnskostnader	315 892	311 493	315 000	315 000

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2021/2022. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Styret har ikke fått dekket andre utgifter.

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 4 Konsulent tjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Forretningsførsel	247 024	240 064	236 000	244 000
HMS	2 302	0	0	0
Juridisk rådgivning	0	0	20 000	20 000
Revisjon	7 000	7 000	7 000	7 000
Teknisk bistand	369 610	356 274	300 000	100 000
Tilleggstjenester	14 200	4 993	10 000	10 000
Vakthold	9 894	9 894	10 000	10 000
Vedlikeholdsplan	25 323	0	0	30 000
Sum konsulent tjenester	675 353	618 225	583 000	421 000

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.



Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Avfallsug-anlegg	43 969	56 400	0	40 000
Brannsikring	81 603	0	50 000	50 000
Bygninger	85 352	42 058	100 000	50 000
Egenandel	13 000	20 000	20 000	20 000
Elektro	65 340	7 188	30 000	20 000
Større vedlikehold	4 216 651	2 126 724	1 000 000	200 000
Utvendig anlegg	331 659	51 470	100 000	50 000
Vaskeri	33 887	22 218	50 000	30 000
Ventilasjon	33 746	226 817	100 000	20 000
VVS	78 700	26 366	50 000	50 000
Sum vedlikeholdskostnader	4 983 907	2 579 241	1 500 000	530 000

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Festeavgift	82 233	82 233	82 233	82 233
Kommunale avgifter	1 735 578	1 684 451	1 800 000	1 800 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	1 817 811	1 766 684	1 882 233	1 882 233

Note 7 Energi og fyring

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Fjernvarme	1 669 752	1 743 901	1 800 000	1 900 000
Ladeanlegg	8 148	0	0	0
Strøm	569 368	369 569	250 000	450 000
Sum energi og fyring	2 247 268	2 113 470	2 050 000	2 350 000



Note 8 Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Brøyting/strøing/feiing	143 750	182 188	100 000	100 000
Lokaler	0	132	1 000	1 000
Skadedyrbekjempelse	13 791	13 251	12 000	14 000
Søppeltømming / container	88 406	83 814	50 000	60 000
Vaktmester	515 741	447 600	450 000	480 000
Sum driftskostnader	761 688	726 985	613 000	655 000

Note 9 Andre driftskostnader



	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	0	0	1 000	1 000
Belysning, sikringer	4 971	7 573	5 000	0
Kontormaskiner	0	8 359	10 000	10 000
Nøkler, låser, skilt	10 836	16 301	20 000	20 000
Renhold	0	0	2 000	0
Verktøy og redskaper	0	0	2 000	2 000
Sum driftsmateriale	15 807	32 233	40 000	33 000
Drift og vedlikehold	0	0	1 000	0
Generalforsamling	3 840	9 531	15 000	15 000
Kurs, møter, konferanser	0	0	2 000	2 000
Lisenser/software	5 550	7 984	2 000	2 000
Porto	2 994	0	0	0
Rekvista	598	12 492	11 000	6 000
Sum kontorkostnader	12 982	30 006	31 000	25 000
Gave, ikke	0	3 044	2 550	2 550
Øredifferanser	10	0	0	0
Bank og kortgebyrer	9 599	5 469	2 000	2 000
Sum andre kontorkostnader	9 609	8 513	4 550	4 550
Sum andre driftskostnader	38 398	70 753	75 550	62 550

Note 10 Anleggsmidler



	Tørketrommel 2012 (1)	Tørketrommel 2009	FX 80 Vaskemaskin Nov. 22	Vaskemaskin 2008
Anskaffelseskost pr.01.01	34 286	34 725	0	34 319
Årets tilgang	0	0	68 413	0
Anskaffelseskost pr.31.12	34 286	34 725	68 413	34 319
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	1 140	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	34 286	34 725	1 140	34 319
Bokført verdi pr.31.12	0	0	67 272	0
Anskaffelsesår	2012	2009	2022	2008

	Tørketrommel 2011	Vaskemaskin - 2014	FX80 Vaskemaskin 2019 09	Tørketromme 1 2012 (2)
Anskaffelseskost pr.01.01	33 391	50 458	63 123	34 286
Anskaffelseskost pr.31.12	33 391	50 458	63 123	34 286
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	12 624	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	33 391	50 458	41 030	34 286
Bokført verdi pr.31.12	0	0	22 093	0
Anskaffelsesår	2011	2014	2019	2012

	Tørketrommel 2013	Lekeapparater	Vaskemaskin 2008	FX 80 Vaskemaskin Des 16
Anskaffelseskost pr.01.01	20 425	333 521	34 319	60 583
Anskaffelseskost pr.31.12	20 425	333 521	34 319	60 583
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	20 425	333 521	34 319	60 583
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2013	2010	2008	2016

	Tørketrommel 2020	FX80 Vaskemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01	40 965	62 276
Anskaffelseskost pr.31.12	40 965	62 276
Årets av- og nedskr. pr.31.12	8 193	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	21 849	62 276
Bokført verdi pr.31.12	19 117	0
Anskaffelsesår	2020	2016



	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01	23 944 537
Anskaffelseskost pr.31.12	23 944 537
Bokført verdi pr.31.12	23 944 537
Anskaffelsesår	1968

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 11 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 15 600 fordelt på 156 à kr. 100.

Note 12 Udekket tap

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Udekket tap		
Udekket tap 01.01	-10 220 955	-10 060 763
Tilført til/fra Udekket tap fra årets resultat	-3 306 326	-160 192
Sum Udekket tap 31.12	-13 527 282	-10 220 955

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.



Note 13 Pantelån

BOLIGBANKEN ASA

Renter 31.12.22: 3,70%, løpetid 27 år

Opprinnelig lånebeløp 2022

40 000 000

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

402 532

Lånesaldo 31.12

39 597 468

Beregnet innfrielsesdato: 27.07.2049

Nordea Bank ABP

Renter 31.12.22: 3,70%, løpetid 3 år

Opprinnelig lånebeløp 2019

38 000 000

Nedbetalt tidligere

2 835 566

Nedbetalt i år

35 164 434

Lånesaldo 31.12

0

Beregnet innfrielsesdato: 06.08.2022

Sum langsiktig gjeld

39 597 468

Note 14 Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

Note 15 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	43 341 468	38 908 434
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	23 944 537	23 944 537
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	43 744 000	48 744 000

Tinglyst pant i henhold til panteattest.



Note 16 Disponible midler


	2022	2021
A. Disponible midler 01.01	4 696 515	5 840 760
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-3 306 326	-160 192
Tilbakeføring av avskrivning - årets Investeringer	-46 455	34 001
Fradrag for avdrag langsiktig lån/Låneopptak	4 433 034	-1 018 054
B. Årets endring i disponible midler	1 080 253	-1 144 245
C. Disponible midler 31.12	5 776 768	4 696 515
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	7 106 147	5 122 961
- Kortsiktig gjeld	1 329 379	426 445
= Disponible midler 31.12	5 776 768	4 696 515



407 2022 Årsoppgjør.pdf

Navn Dato
Tørbakken, Anders 2023-03-23

Identifikasjon

 bankID Tørbakken, Anders
PR MOBILE

Navn Dato
Pedersen, Kjell Anders 2023-03-23

Identifikasjon

 bankID Pedersen, Kjell Anders

Navn Dato
Håndstad, Oddvar Andreas 2023-03-23

Identifikasjon

 bankID Håndstad, Oddvar Andreas

Navn Dato
Dahlen, Svein 2023-03-23

Identifikasjon

 bankID Dahlen, Svein

Navn Dato
Nordvik, Guro K Kleven 2023-04-03

Identifikasjon

 bankID Nordvik, Guro K Kleven
PR MOBILE



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Til generalforsamlingen i Sandbekken 2 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sandbekken 2 Borettslag som viser et underskudd på 3 306 326 NOK. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 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.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



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.

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.

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>.

Lillestrøm, 16.april 2023
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

Norwegian Bypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

16.04.2023 17.05.28

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.