



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 940 604
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SANDEFJORDGATA BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frederik Skalstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2023

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, 01.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 725 465	6 833 555
Sum inntekter		6 725 465	6 833 555
Kostnader			
Lønnskostnad		285 250	269 276
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 117	2 721
Annen driftskostnad		12 598 898	8 565 338
Sum kostnader		12 893 265	8 837 335
Driftsresultat		-6 167 800	-2 003 780
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		56 048	48 711
Sum finansinntekter		56 048	48 711
Annen finanskostnad		389 647	118 013
Sum finanskostnader		389 647	118 013
Netto finans		-333 599	-69 302
Ordinært resultat før skattekostnad		-6 501 399	-2 073 082
Ordinært resultat etter skattekostnad		-6 501 399	-2 073 082
Årsresultat		-6 501 399	-2 073 082
Totalresultat		-6 501 399	-2 073 082
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-6 501 399	-2 073 082
Sum overføringer og disponeringer		-6 501 399	-2 073 082



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		4 013 269	4 013 269
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		36 467	20 604
Sum varige driftsmidler		4 049 736	4 033 873
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		85 729	
Sum finansielle anleggsmidler		85 729	0
Sum anleggsmidler		4 135 465	4 033 873
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		107 694	106 521
Sum fordringer		107 694	106 521
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 533 589	1 766 489
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 533 589	1 766 489
Sum omløpsmidler		1 641 283	1 873 010
SUM EIENDELER		5 776 748	5 906 883



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		13 300	13 300
Sum innskutt egenkapital		13 300	13 300
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		10 559 952	4 058 553
Sum opptjent egenkapital		-10 559 952	-4 058 553
Sum egenkapital		-10 546 652	-4 045 253
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 626 950	7 085 320
Øvrig langsiktig gjeld		1 103 587	1 018 500
Sum annen langsiktig gjeld		15 730 537	8 103 820
Sum langsiktig gjeld		15 730 537	8 103 820
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 206	679
Leverandørgjeld		589 657	1 452 919
Annen kortsiktig gjeld			394 717
Sum kortsiktig gjeld		592 863	1 848 316
Sum gjeld		16 323 400	9 952 136
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 776 748	5 906 883



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 408046

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 940 604
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SANDEFJORDGATA BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frederik Skalstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2023

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, 27.05.2023



Organisasjonsnr: 948 940 604
SANDEFJORDGATA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 725 465	6 833 555
Sum inntekter		6 725 465	6 833 555
Kostnader			
Lønnskostnad		285 250	269 276
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 117	2 721
Annen driftskostnad		12 598 898	8 565 338
Sum kostnader		12 893 265	8 837 335
Driftsresultat		-6 167 800	-2 003 780
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		56 048	48 711
Sum finansinntekter		56 048	48 711
Annen finanskostnad		389 647	118 013
Sum finanskostnader		389 647	118 013
Netto finans		-333 599	-69 302
Ordinært resultat før skattekostnad		-6 501 399	-2 073 082
Ordinært resultat etter skattekostnad		-6 501 399	-2 073 082
Årsresultat		-6 501 399	-2 073 082
Totalresultat		-6 501 399	-2 073 082
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-6 501 399	-2 073 082
Sum overføringer og disponeringer		-6 501 399	-2 073 082



Organisasjonsnr: 948 940 604
SANDEFJORDGATA 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		4 013 269	4 013 269
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		36 467	20 604
Sum varige driftsmidler		4 049 736	4 033 873
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		85 729	
Sum finansielle anleggsmidler		85 729	0
Sum anleggsmidler		4 135 465	4 033 873
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		107 694	106 521
Sum fordringer		107 694	106 521
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 533 589	1 766 489
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 533 589	1 766 489
Sum omløpsmidler		1 641 283	1 873 010
SUM EIENDELER		5 776 748	5 906 883

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		13 300	13 300



Sum innskutt egenkapital	13 300	13 300
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	10 559 952	4 058 553
Sum opptjent egenkapital	-10 559 952	-4 058 553
Sum egenkapital	-10 546 652	-4 045 253
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	14 626 950	7 085 320
Øvrig langsiktig gjeld	1 103 587	1 018 500
Sum annen langsiktig gjeld	15 730 537	8 103 820
Sum langsiktig gjeld	15 730 537	8 103 820
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 206	679
Leverandørgjeld	589 657	1 452 919
Annen kortsiktig gjeld		394 717
Sum kortsiktig gjeld	592 863	1 848 316
Sum gjeld	16 323 400	9 952 136
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 776 748	5 906 883



Organisasjonsnr: 948 940 604
SANDEFJORDGATA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Sandefjordgata Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 28. mars - 31. mars 2023

Selskapsnummer: 27





Velkommen til årsmøte i Sandefjordgata Borettslag

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 28. mars kl. 19:00 og lukker 31. mars kl. 19:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/27>

Det holdes også et frivillig møte 28. mars kl. 19:00 , Sagene IF.

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Dyrehold - Endring av husordensreglene
7. Valg av styre
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valgkomite for 1 år

Med vennlig hilsen,

Styret i Sandefjordgata 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.

Som møteleder i det digitale årsmøtet foreslås borettslagets rådgiver Håvard Pedersen.

Forslag til vedtak

Borettslagets rådgiver Håvard Pedersen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Som protokollvitner foreslås Øyvind Wyller og Mads Rage.

Forslag til vedtak

Øyvind Wyller og Mads Rage er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport Sandefjordgata Brl.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 250 000

Sak 6

Dyrehold - Endring av husordensreglene

Forslag fremmet av:

Hanne Bryn

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dagens ordlyd:

DYREHOLD



Det er ikke tillatt å holde dyr, herunder hund eller katt, uten godkjenning fra styret. Før søknad sendes styret, skal samtlige beboere i den aktuelle oppgangen kontaktes og gi sitt samtykke. I søknaden til styret skal det opplyses at dette er gjort, og om noen av beboerne i oppgangen hadde innvendinger eller forbehold.

Ny ordlyd:

DYREHOLD

Det er ikke tillatt å holde dyr, herunder hund eller katt, uten godkjenning fra styret. Før søknad sendes styret, skal samtlige beboere i oppgangen og tilstøtende leiligheter i nabooppgang kontaktes og gi sitt samtykke skriftlig. I søknaden til styret skal det også opplyses om noen av beboerne hadde innvendinger eller forbehold. Dersom søknaden gjelder hund, skal det også opplyses om hunderase. Beboer plikter å på forhånd undersøke hvilke egenskaper hunderasen har, f.eks. om den bjeffer mye, klarer å være hjemme alene på dagtid eller trenger mye mosjon.

Hunder

- Hundeeier må sørge for å trene opp hunden slik at den ikke er til sjenanse for andre beboere.
- Hundeeier plikter å hindre vedvarende bjeffing.
- Hunden skal føres til et velegnet sted for lufting. Det er forbudt å la hunden gjøre sitt fornødne i bakgårdene. Eieren plikter å straks fjerne ekskrementer som hunden gjør fra seg.
- Hundeeier er også ansvarlig dersom hunden luftes av barn på borettslagets område. Eieren skal forsikre seg om at barnet kan reglene, samt styre hunden.
- Dersom dyret dør eller må avlives, kan man ikke automatisk anskaffe et nytt. Det må sendes ny søknad til styret, som vurderer søknaden på nytt.

Ved brudd på regler og/eller gjentatte klager fra naboer vil styret be eierne om å gjøre nødvendige tiltak. Hvis ikke tiltakene gjøres, og reglene fremdeles ikke blir overholdt, kan styret inndra godkjenningen for dyrehold. Dyr uten godkjenning vil bli forlangt fjernet.

Styrets innstilling

Styret stiller seg positive til forslaget om å oppdatere punktet om dyrehold i husordensreglene.

Forslag til vedtak

Husordensreglenes punkt om dyrehold endres iht. foreslåtte ordlyd



Sak 7

Valg av styre

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Håvard Hungnes Lien

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Pernille Kleppan Mørch
- Thea B. Strømme

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ragnhild Enstad

Sak 8

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:

- Håvard Hungnes Lien

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Kjersti Børve Skjelbreid



Sak 9

Valgkomite for 1 år

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som valgkomite for 1 år foreslås Øystein Kramer-Johansen

Forslag til vedtak

Øystein Kramer-Johansen er valgt



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Elin Helena Wyller	Sandefjordgata 4 K
Styremedlem	John Andresen	Sandefjordgata 4 O
Styremedlem	Jorunn Kjellesvik Rage	Sandefjordgata 4 L
Styremedlem	Sophie Alette W Taugard	Sandefjordgata 5 G
Varamedlem	Ragnhild Irja Enstad	Sandefjordgata 4 H

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Jorunn Kjellesvik Rage Sandefjordgata 4 L

Varadelegert

Elin Helena Wyller Sandefjordgata 4 K

Valgkomiteen

Kjersti Børve Skjelbreid Sandefjordgata 4 H

Generelle opplysninger om Sandefjordgata Borettslag

Borettslaget består av 133 andelseiligheter.

Sandefjordgata Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948940604, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

221 181

Første innflytting skjedde i 1940. Tomten ble kjøpt i 1986.

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.

Sandefjordgata Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2022 var til sammen kr 6 725 456.

Kostnader

Driftskostnadene i 2022 var til sammen kr 12 893 265.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler. Siste innbetaling på IN lånet ble gjort i Desember 2022. Lånet er nå nedbetalt.

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 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 390 000 til ordinær drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømsstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

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

Lån

Sandefjordgata Borettslag har ett lån i OBOS banken med flytende rente på 4,25%. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar for 2023 er kr 189 104.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 23% økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Sandefjordgata Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sandefjordgata Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende 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 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 rettvisende 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.

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 Sandefjordgata Brl.pdf



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, 16. februar 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



SANDEFJORDGATA BORETTSLAG ORG.NR. 948 940 604, KUNDENR. 27

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	24 694	1 463 733	24 694	1 048 420
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-6 501 399	-2 073 082	-9 455 275	509 014
Tilbakeføring av avskrivning	15 9 117	2 721	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15 -24 980	-23 325	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18 9 960 000	7 334 983	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18 -2 418 370	-6 680 336	-1 168 000	-377 000
Innsk. øremerk. bankkto	-642	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	1 023 726	-1 439 039	-10 623 275	132 014
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 048 420	24 694	-10 598 581	1 180 434
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 641 283	1 873 010		
Kortsiktig gjeld	-592 863	-1 848 316		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 048 420	24 694		



SANDEFJORDGATA BORETTSLAG ORG.NR. 948 940 604, KUNDENR. 27

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		1 183 947	1 289 116	1 294 596	0
Innkrevde felleskostnader	2	5 481 918	5 542 039	5 762 404	6 512 000
Andre inntekter	3	59 600	2 400	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		6 725 465	6 833 555	7 057 000	6 512 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 250	-33 276	-35 211	-35 250
Styrehonorar	5	-250 000	-230 000	-250 000	-250 000
Avskrivninger	15	-9 117	-2 721	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 500	-8 045	-8 800	-10 000
Andre honorarer		0	-6 000	-6 000	0
Forretningsførerhonorar		-181 480	-177 055	-181 500	-190 500
Konsulenthonorar	7	-252 445	-14 724	-123 000	-30 000
Kontingenter		-26 600	-26 600	-26 600	-26 600
Drift og vedlikehold	8	-7 839 356	-3 836 192	-11 072 000	-390 000
Forsikringer		-439 176	-402 672	-439 176	-527 436
Kommunale avgifter	9	-873 888	-832 251	-841 788	-983 000
Energi/fyring	10	-1 884 336	-1 919 709	-2 004 000	-1 980 000
TV-anlegg/bredbånd		-577 550	-822 352	-775 000	-475 000
Andre driftskostnader	11	-513 567	-525 739	-484 200	-526 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-12 893 265	-8 837 335	-16 247 275	-5 423 986
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		-6 167 800	-2 003 780	-9 190 275	1 088 014
DRIFTSRESULTAT		-6 167 800	-2 003 780	-9 190 275	1 088 014
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	56 048	48 711	0	0
Finanskostnader	13	-389 647	-118 013	-265 000	-579 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-333 599	-69 302	-265 000	-579 000
ÅRSRESULTAT		-6 501 399	-2 073 082	-9 455 275	509 014
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		-6 501 399	-2 073 082		



SANDEFJORDGATA BORETTSLAG
ORG.NR. 948 940 604, KUNDENR. 27

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	3 494 065	3 494 065
Tomt		519 204	519 204
Andre varige driftsmidler	15	36 467	20 604
Miljøbankkonto, øremerket		85 729	0
SUM ANLEGGSMIDLER		4 135 465	4 033 873
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		107 694	106 521
Driftskonto OBOS-banken		718 289	957 081
Driftskonto OBOS-banken II		105 738	105 738
Sparekonto OBOS-banken		709 562	703 670
SUM OMLØPSMIDLER		1 641 283	1 873 010
SUM EIENDELER		5 776 748	5 906 883
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 133 * 100		13 300	13 300
Annen egenkapital	16	-10 559 952	-4 058 553
SUM EGENKAPITAL		-10 546 652	-4 045 253
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	14 626 950	7 085 320
Borettsinnskudd	19	1 015 000	1 015 000
Annen langsiktig gjeld	20	3 500	3 500
Avsetning bomiljøtiltak		85 087	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		15 730 537	8 103 820
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		589 657	1 452 919
Påløpte renter		3 206	680
Annen kortsiktig gjeld		0	394 717
SUM KORTSIKTIG GJELD		592 863	1 848 316



SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 776 748	5 906 883
Pantstillelse	21	17 015 000	36 125 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.02.2023
Styret i Sandefjordgata Borettslag

Elin Helena Wyller /s/

John Andresen /s/

Jorunn Kjellesvik Rage /s/

Sophie Alette W Taugard /s/

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

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

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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 972 572
Forretningslokale	383 205
Internett	132 468
Barnevogngarasje	10 800
Nedbetaling egenandel forsikring	9 450
Eiendomsskatt	6 540



Kapitalkostnader på IN-lån	1 184 919
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-972
Overført til kapitalkostnader	-1 183 947
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 515 035

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

TV	-33 117
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 481 918

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Miljøfond Obos	57 500
Nøkler	2 100
SUM ANDRE INNTEKTER	59 600

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-35 250
SUM PERSONALKOSTNADER	-35 250

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 250 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 204, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-123 650
OPAK AS	-103 847
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-24 949
SUM KONSULENTHONORAR	-252 445

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse, OPAK AS	-55 000
Hovedentreprenør: DVS Entreprenør AS	-6 646 367
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-6 701 367
Drift/vedlikehold bygninger	-214 426
Drift/vedlikehold VVS	-26 082



Drift/vedlikehold elektro	-18 750
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-66 787
Drift/vedlikehold brannsikring	-784 150
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-8 300
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-9 494
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-7 839 356

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-17 960
Vann- og avløpsavgift	-534 871
Renovasjonsavgift	-321 057
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-873 888

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-123 345
Strøm oljefyr el.bereder	-13 015
Fjernvarme	-1 747 976
SUM ENERGI / FYRING	-1 884 336

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-26 639
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 649
Driftsmateriell	-725
Vaktmestertjenester	-276 036
Renhold ved firmaer	-156 098
Andre fremmede tjenester	-30 897
Andre kostnader tillitsvalgte	-204
Andre kontorkostnader	-3 986
Telefon/bredbånd	-2 124
Porto	-20
Bank- og kortgebyr	-3 093
Velferdskostnader	-2 096
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-513 567

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 975
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 534



Kundeutbytte fra Gjensidige	47 539
SUM FINANSINNTEKTER	56 048

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-8 365
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-5 070
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-376 212
SUM FINANSKOSTNADER	-389 647

NOTE: 14**BYGNINGER**

Oppskrevet 1972	1 404 765
Kostpris 1941	2 089 300
SUM BYGNINGER	3 494 065

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.221/bnr.181

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

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

Tilgang 2021	23 325
Tilgang 2022	24 980
Avskrevet tidligere	-2 721
Avskrevet i år	-9 117
	36 467
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	36 467

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-9 117
--------------------------------	---------------

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-10 546 652
Egenkapital fra IN tidligere	573 368
Egenkapital fra IN 2022	0
Reduksjon EK fra IN	-573 368
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-10 546 652

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 17****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,00 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021	-3 903 598	
Økning 2021	-2 050 000	
Økning i år	-9 960 000	
Nedbetalt tidligere	38 838	
Nedbetalt i år	1 247 810	
		-14 626 950

OBOS Boligkreditt AS (Avsluttet)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,00 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig, 2005	-18 948 474	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	17 204 546	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 170 560	
Nedbetalt tidligere, IN	573 368	
Nedbetalt i år, IN	0	

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

	0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-14 626 950

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1941	-108 700
Korrigerings	-906 300
SUM BORETTSINNSKUDD	-1 015 000

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd	-3 500
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-3 500



NOTE: 21

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 015 000
Pantelån	14 626 950
Beregnete IN-forpliktelser	0
TOTALT	15 641 951

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

Bygninger	3 494 065
Tomt	519 204
TOTALT	4 013 269



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret kontaktes fortrinnsvis på 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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Du kan også komme i kontakt med styret på e-post: sandefjordgatabl@gmail.com.

Styrets arbeid

Siden april 2022 har styret i Sandefjordgata Borettslag bestått av styrelederleder, Elin Wyller, styremedlemmene Sophie Alette Taugard, Jorunn Rage, og John Andresen, samt varamedlem, Ragnhild Enstad.

Først og fremst vil vi si tusen takk for alle gode tilbakemeldinger vi har fått fra dere dette året! Og tusen takk til alle som er med på å ta vare på borettslaget gjennom å sende oss tips til ting som bør sees på, fikses, eller tanker og forslag om hvordan saker kan gjøres annerledes. Det er både lettere og hyggeligere å være et styre når folk er engasjerte.

Siden april 2022 har vi hatt månedlige styremøter. Vi har hatt et aktivt styre og et år med noen store og noen mindre prosjekter, i tillegg til daglig drift. Vi har basert styreårets fokusområder på tilstandsrapporten og vedlikeholdsplanen som OPAK lagde for oss i 2016 samt arbeidet som ble satt i gang i fjor med brannsikring av kjellere og loft.

Sakene som hastet mest i rapporten (vinduer og brannsikring) er utbedret. Dermed begynte vi med neste anbefalte tiltak – balkongsjekk siden det er 40 år siden de ble rehabilitert sist. Vi utførte derfor en balkongsjekk i regi av OBOS Prosjekt, der rapporten viser at det er nødvendig med vedlikehold (se vedlegg). Vi foretok også en sikkerhetsmeisling av undersiden av balkongene høsten 2022 for å fjerne løse biter som hadde skallet av.

Styret hadde planer om å innhente tilbud i løpet av høsten og vinteren for å så sette i gang balkongprosjektet våren 2023. Dessverre oppdaget vi omtrent samtidig en stor feil i budsjettet som OBOS laget for oss, hvilket gjorde at det økonomiske grunnlaget vi hadde basert et låneopptak for balkongprosjektet på var feil. Da vi oppdaget feilen visste vi ikke hva dette ville ha for økonomiske konsekvenser, og valgte derfor å sette prosjektet på pause.

Økonomi

Styret har holdt kostnadene godt innenfor budsjettet, fulgt økonomien fortløpende. Derfor oppdaget vi en feil OBOS gjorde i budsjettet for 2022 som de lagde for oss.

Feilen var at utgifter for nedbetalingene på IN-lånet ikke var inkludert. Vi betalte ca. 1,2 millioner ned på dette lånet i løpet av 2022.

Da vi i januar 2022 økte fellesutgiftene med 5 %, skulle vi ha økt med minst 10-15% grunnet låneopptaket for nye vinduer og brannsikring av borettslaget. Dette behovet kom ikke til syne i budsjettet på grunn av feilen som beskrevet ovenfor. Dette betyr at vi i 2023 måtte øke felleskostnadene med 23% for at økonomien skulle gå rundt – uten et ekstra lån for balkonger.

Heldigvis ble IN-lånet nedbetalt i november, slik at den den månedlige utgiften faktisk ble hakket lavere i januar enn det var i november. Styret utelukker ikke at fellesutgiftene må økes enda litt mer i 2023, avhengig av prisutviklingen og en fremdeles økende rente.

Økte priser i 2023:

- I dag har vi en 4 % (effektiv rente er på 4,80 %)
- Vannavgiften økte med 23,4 %
- Renovasjonsavgiften økte med 13 %
- Forsikringen økte med 16%, sammenlignet med 7,3% i fjor
- Strømprisene har som kjent vært høye i 2022, og forventes å være høye neste i 2023 også.

Vedlikehold, oppgraderinger og prosjekter

Mellom april 2022 – mars 2023 har borettslaget:

- Fullført vindusprosjektet. Total kostnad for utskiftning av vinduer kom på 10.047.429kr.
- Fullført brannsikring i kjeller og loft ved Oslo Brannsikring. Total kostnad var 710.119kr
- Sikkerhetsmeislet undersiden av balkonger.
- Begynt på prosessen for å rehabilitere balkongene og signert kontrakt med OBOS Prosjekt som prosjektleder og byggherre.
- Satt tørkeskapene i vaskeriene i 4N og 5G på timere slik at de skrur helt av automatisk mellom kl 22:00 og 07:00.
- Gowens har gjennomført 5-årig kontroll av brannsløkkerapparat i samtlige av borettslagets leiligheter og næringslokaler, og kontrollert alle brann-detektorer.
- Kjøpt inn en ny Miele vaskemaskin til oppgang 5 E-F-G som erstatter den lille hvite.
- Installert nye calling-anlegg i oppgang N og G der calling-anleggene var helt defekte.
- Utbedret elektriske avvik i fellesarealene.
- Oppgradert utelampene i bakgård 4 til LED-lys.
- Reparert hullene i portalen mellom Sandefjordgata og Voldsløkka.
- Oppgradert hjørnet i bakgård 4 der grøntarealet ble fjernet og lagt i pukkverk uten at dette var forankret i beboernes ønsker. Kostnader for dette fikk vi dekket av OBOS Miljømidler.
- Beskjært overvokst kratt i bakgård 5 for å rydde opp / slippe inn mer lys.
- Arrangert bakgårdsfestival sammen med Voldsløkka Borettslag
- Etablert et godt samarbeid med Voldsløkka Borettslag.

Basert på vedlikeholdsplanen vår ser styret i 2023 behov for disse prosjektene, rangert etter prioriteringsgrad

1. Rehabiliter balkongene i henhold til rapport fra OBOS Prosjekt
2. Gjøre en taksjekk med tilhørende tilstandsrapport
3. Vurdering av nye kjellervinduer
4. Innhente tilstandsrapport for borettslagets røranlegg, da primært felles infrastruktur
5. Reparasjon, vask og maling av fasade

Dugnader

Styret organiserte en vårdugnad 2022 og en høstdugnad 2022. Vi setter utrolig stor pris på at det er så mange som stiller opp for fellesskapet!



Det er mye likt på dugnadene, som går mest på det å gjøre det fint i bakgårdene, og rydde i fellesområdene inne. På vårdugningen satte vi i tillegg opp flere plantekasser og skrudde sammen hagemøbler. På høstdugningen ryddet vi eierløse sykler, som ble donert til Røde Kors, og bakgård 5 fikk en sandkasse.

Etter dugnadene så blir det selvfølgelig kaffe og noe godt å spise!
Vi gleder oss til å se dere på neste dugnad, 9. mai, da vi tar en felles dugnad sammen med Voldsløkka Borettslag!

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79636076. 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**

2023	Brannsikring	Brannsikring av kjeller og loft med rømningskilt Oslo Brannsikring
	Balkonger	OBOS Prosjekt Sikkerhetsmeislet undersiden av balkonger i Sandefjordgata og Mogata
	Vaskeri	Ny Miele-vaskemaskin til oppgang E-F-G
	Brannsikring	5-års kontroll av brannslukkeapparater og kontroll av branndetektorer av Gowens
	Nytt calling-anlegg i oppgang G og N	Porttelefonservice AS
	Lamper i bakgård 4	LED-lys i lampene i bakgård 4 av Hans Becker Ing.
2022	Ei-kontroll	
	Nytt internett (inkludert stamnett)	
2021/2022	Brannsikring av kjeller og loft	
	Nye vinduer i alle leiligheter	
	Brannteknisk tilstandsrapport fra Ullerud	
2020	Malerarbeider	Maling av oppganger
2017	Brannsikring	Utplassert nye brannslukningsapparater i alle leiligheter, utleieenheter og fellesarealer.
2017	Oppganger	Alle oppganger er flislagt.
2017	Vaskeri	Nye tørketromler i alle fellesvaskeri.
		Ny LED-belysning i alle fellesvaskeri.
2015	Vaskeri	Kjøpt inn og installert fire nye vaskemaskiner
2015	Montering av belysning	Montering av ledbelysning i oppganger og kjellere
2015	Montering av brannvarslingsanlegg	Installert felles brannvarslingsanlegg i samtlige leiligheter og fellesarealer.
2014	Oppgradering tørkeskap	Bygget om tørkeskap og installert varmepumper til oppvarming.
2014	Internett	Oppgradert til fibernett.
2013	Installasjon av nye porttelefoner	
2012	Rehabilitering av tak	



2012	Installasjon av fjernvarme	Installasjon av fjernvarme, fjerning av olje- og elektrokjeler og oljetanker.
2009	Løpende utskifting av defekte soilrør	
2008	Asfaltering av fellesarealer	
2007 - 2008	Vinduer og strøm	Utvendig maling av vinduer. Installert strømbespaerende brytere til lys i kjeller og vaskerier
2006	Oppganger	Oppussing av oppganger
2004	VVS / Fyrrom	Avsluttet VVS-rehabilitering / Installert automatsystem i fyrrom
2002	HMS	Kontroll og refyll av pulverapparater
2000	Inngangsdører / Kabelanlegg	Skifte av inngangsdører / Nytt kabelanlegg
1998	Luftepiper / Loftsluker	Oppmuring av luftepiper over tak / Loftsluker
1996	Oljekjele	Ny oljekjele
1995	Fyringsanlegg	Innregulert fyringsanlegg
1994	Vinduer / Fasader / Gesimser	Vinduer / Fasader / gesimser / Vindusmaling
1993	Oppgangsdører / Porttelefon	
1991	Gårdsrom / Grøntanlegg / Oppganger	Gårdsrom / Grøntanlegg / Sitteplasser / Oppganger
1990	Elektrokjele	Installert elektrokjele
1989	Stigeledninger / Elektrisk anlegg	
1988	Verandaer / Kabelanlegg	Oppussing av verandaer / Nytt internt kabelanlegg
1985	Tak	



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 28.03.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 31.03.23

Selskapsnummer: 27 **Selskapsnavn:** Sandefjordgata 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: _____

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



Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Borettslagets rådgiver Håvard Pedersen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Øyvind Wyller og Mads Rage er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til kr 250 000</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 6 Dyrehold - Endring av husordensreglene

Husordensreglenes punkt om dyrehold endres iht. foreslåtte ordlyd

- For
 Mot

Sak 7 Valg av styre

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Håvard Hungnes Lien

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Pernille Kleppan Mørch
 Thea B. Strømme

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- Ragnhild Enstad

Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- Håvard Hungnes Lien

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- Kjersti Børve Skjelbreid

Sak 9 Valgkomite for 1 år

Øystein Kramer-Johansen er valgt

- For
 Mot

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.