



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Lilly Anne Torland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 09.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	9 900 679	9 435 880
Sum inntekter		9 900 679	9 435 880
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	311 493	300 573
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	10	34 001	42 658
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9	9 119 630	10 365 218
Sum kostnader		9 465 124	10 708 449
Driftsresultat		435 555	-1 272 569
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 610	9 511
Sum finansinntekter		3 610	9 511
Annen rentekostnad		599 357	780 029
Sum finanskostnader		599 357	780 029
Netto finans		-595 747	-770 518
Ordinært resultat før skattekostnad		-160 192	-2 043 087
Ordinært resultat etter skattekostnad		-160 192	-2 043 087
Årsresultat		-160 192	-2 043 086
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	12	-160 192	-2 043 086
Sum overføringer og disponeringer		-160 192	-2 043 086



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10,15	24 006 563	24 040 564
Sum varige driftsmidler		24 006 563	24 040 564
Sum anleggsmidler		24 006 563	24 040 564
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		39 803	39 865
Andre fordringer		273 409	268 085
Sum fordringer		313 212	307 950
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 809 748	6 035 392
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 809 748	6 035 392
Sum omløpsmidler		5 122 961	6 343 341
SUM EIENDELER		29 129 524	30 383 905
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	11	15 600	15 600
Sum innskutt egenkapital		15 600	15 600
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	12	-10 220 955	-10 060 763



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum opptjent egenkapital		10 220 955	10 060 763
Sum egenkapital		-10 205 355	-10 045 163
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13,15	35 164 434	36 182 488
Øvrig langsiktig gjeld	14,15	3 744 000	3 744 000
Sum annen langsiktig gjeld		38 908 434	39 926 488
Sum langsiktig gjeld		38 908 434	39 926 488
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		425 787	491 588
Annen kortsiktig gjeld		658	10 993
Sum kortsiktig gjeld		426 445	502 581
Sum gjeld		39 334 879	40 429 069
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 129 524	30 383 905



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 619406

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Lilly Anne Torland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 11.07.2022



Organisasjonsnr: 994 681 133
SANDBEKKEN 2 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	9 900 679	9 435 880
Sum inntekter		9 900 679	9 435 880
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	311 493	300 573
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	10	34 001	42 658
Annen driftskostnad	4,5,6,7,8	9 119 630	10 365 218
Sum kostnader		9 465 124	10 708 449
Driftsresultat		435 555	-1 272 569
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 610	9 511
Sum finansinntekter		3 610	9 511
Annen rentekostnad		599 357	780 029
Sum finanskostnader		599 357	780 029
Netto finans		-595 747	-770 518
Ordinært resultat før skattekostnad		-160 192	-2 043 087
Ordinært resultat etter skattekostnad		-160 192	-2 043 087
Årsresultat		-160 192	-2 043 086
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	12	-160 192	-2 043 086
Sum overføringer og disponeringer		-160 192	-2 043 086



Organisasjonsnr: 994 681 133
SANDBEKKEN 2 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10,15	24 006 563	24 040 564
Sum varige driftsmidler		24 006 563	24 040 564
Sum anleggsmidler		24 006 563	24 040 564
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		39 803	39 865
Andre fordringer		273 409	268 085
Sum fordringer		313 212	307 950
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 809 748	6 035 392
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 809 748	6 035 392
Sum omløpsmidler		5 122 961	6 343 341
SUM EIENDELER		29 129 524	30 383 905
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	11	15 600	15 600
Sum innskutt egenkapital		15 600	15 600
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	12	-10 220 955	-10 060 763
Sum opptjent egenkapital		10 220 955	10 060 763
Sum egenkapital		-10 205 355	-10 045 163
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13,15	35 164 434	36 182 488



Øvrig langsiktig gjeld	14,15	3 744 000	3 744 000
Sum annen langsiktig gjeld		38 908 434	39 926 488
Sum langsiktig gjeld		38 908 434	39 926 488
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		425 787	491 588
Annen kortsiktig gjeld		658	10 993
Sum kortsiktig gjeld		426 445	502 581
Sum gjeld		39 334 879	40 429 069
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 129 524	30 383 905



Organisasjonsnr: 994 681 133
SANDBEKKEN 2 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	9 883 483	9 380 508	9 727 072	9 727 072
Andre inntekter	2	17 196	55 372	80 000	90 000
Sum inntekter		9 900 679	9 435 880	9 807 072	9 817 072
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	3	38 493	27 573	35 000	35 000
Styrehonorar	4	273 000	273 000	280 000	280 000
Avskrivninger	10	34 001	42 658	40 000	40 000
Revisjonshonorar	4	7 000	6 925	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		240 064	234 436	230 000	236 000
Konsulenttjenester	5	371 161	321 268	240 000	340 000
Kontingenter		62 650	59 631	64 662	64 662
Drift og vedlikehold	6	1 082 305	1 761 076	1 220 000	1 050 000
Større vedlikehold/påkostninger		2 126 724	3 193 528	1 000 000	1 000 000
Forsikringer		454 577	432 334	406 500	426 500
Festeavgift		82 233	82 233	82 233	82 233
Kommunale avgifter		1 684 451	1 579 890	1 500 000	1 800 000
Energi/fyring	7	2 113 470	1 816 639	1 920 000	2 050 000
Kabel-TV og bredbånd	8	727 045	665 808	660 000	750 000
Andre driftskostnader	9	167 950	211 450	138 550	138 550
Sum kostnader		9 465 124	10 708 449	7 823 945	8 299 945
Driftsresultat		435 555	-1 272 569	1 983 127	1 517 127
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		3 610	9 511	4 000	4 000
Rentekostnader		599 357	780 029	644 000	555 000
Sum finansposter		-595 747	-770 518	-640 000	-551 000
Årets resultat		-160 192	-2 043 086	1 343 127	966 127
Disponering:					
Udekket tap	12	-160 192	-2 043 086	0	0
Sum disponering		-160 192	-2 043 086	0	0



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	10, 15	23 944 537	23 944 537
Andre fellesanlegg	10, 15	62 026	96 027
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		24 006 563	24 040 564
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		39 803	39 865
Kortsiktige fordringer		0	4 602
Forskuddsbetalte kostnader		273 409	263 483
Bank		4 809 748	6 035 392
Sum omløpsmidler		5 122 961	6 343 341
SUM EIENDELER		29 129 524	30 383 905



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	11	15 600	15 600
Udekket tap	12	-10 220 955	-10 060 763
Sum egenkapital		-10 205 355	-10 045 163
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	13, 15	35 164 434	36 182 488
Borettsinnskudd	14, 15	3 744 000	3 744 000
Sum langsiktig gjeld		38 908 434	39 926 488
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		658	10 891
Leverandørgjeld		425 787	491 588
Påløpne renter		0	102
Sum kortsiktig gjeld		426 445	502 581
Sum gjeld		39 334 879	40 429 069
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 129 524	30 383 905

Pant og sikkerhetsstillelse

15

Styret i Sandbekken 2 Borettslag

Lilly Anne Torland
Fungerende styreleder

Oddvar Håndstad
Styremedlem

Anders Tørbakken
Styremedlem

Svein Dahlen
Styremedlem

Kjell Anders Pedersen
Styremedlem

407 Sandbekken 2 Borettslag



NOTER

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.

Avskrivningsatts 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 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
Felleskostnader	7 817 472	7 214 688
Stipulerte renter	643 968	1 029 600
Stipulerte avdrag	999 648	842 400
Tilleggsytelse	119 750	0
Parkeringsplasser/Carport	115 445	106 620
Andre Leieinntekter	187 200	187 200
Sum	9 883 483	9 380 508



NOTER

Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
Andre innbetalinger	17 196	55 372
Sum	17 196	55 372

Andre inntekt fra antenne leie

Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	38 493	38 493
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	0	-10 920
Sum	38 493	27 573

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	273 000	273 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	7 000	6 925
Sum	280 000	279 925

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021.

I tillegg er det dekket utgifter til gaver kr. 3 044,- jf. noten om andre driftskostnader

Note 5 - Konsulent tjenester

	2021	2020
Juridisk rådgivning	0	30 064
Teknisk bistand	356 274	276 213
Vakthold	9 894	9 894
Andre forvaltningstjenester	4 993	5 098
Sum	371 161	321 268



NOTER

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold bygg	42 058	304 029
Vedlikehold VVS	26 366	127 854
Vedlikehold elektro	7 188	58 630
Vedlikehold utvendige anlegg	51 470	85 809
Vedlikehold garasjer	0	15 313
Vedlikehold fyringsanlegg	0	4 556
Rep. og vedlikehold vaskeri	22 218	6 956
Vedlikehold ventilasjon	226 817	67 224
Brannsikring	0	445 489
Reparasjon og vedlikehold søppelsug-anlegg	56 400	0
Egenandel forsikringskader	20 000	30 000
Vaktmestertjenester	447 600	439 779
Snøbrøyting/strøing/feing	182 188	175 438
Sum	1 082 305	1 761 076

Note 7 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	369 569	237 916
Biovarme, fjernvarme, gass	1 743 901	1 578 722
Sum	2 113 470	1 816 639

Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	727 045	665 808
Sum	727 045	665 808



NOTER

Note 9 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Søppeltømming/Container	83 814	59 756
Lyspærer, sikringer m.m.	7 573	0
Sanitær- og renholdskostnader	0	793
Andre driftskostnader lokaler	132	0
Verktøy og redskaper	0	844
Innkjøp av IT-/kontormaskiner	8 359	0
Nøkler, låser og skilt	16 301	76 060
Skadedyrarb. & Soppkontroll	13 251	12 824
Kontorrekvisita	8 444	4 773
Kopiering	4 048	0
Generalforsamling/års møte	9 531	8 557
IT-Kostnader	7 984	40 353
Porto	0	2 652
Gaver	3 044	0
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	5 469	4 839
Sum	167 950	211 450

Note 10 - Anleggsmidler

	Vaskerianlegg	Vaskerianlegg	Ball-/lekeplass	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	103 363	399 793	333 522	23 944 537
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	103 363	399 793	333 522	23 944 537
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	103 363	337 765	333 522	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	62 028	0	23 944 537
Årets avskrivninger :	0	34 001	0	0
Antatt levetid i år :	10	5	5	

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

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	156	100	15 600



NOTER

Note 12 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
Udekket tap pr. 01.01	-10 060 763	-8 017 677
Tilført til/fra udekket tap fra årets resultat	-160 192	-2 043 086
Udekket tap pr. 31.12	-10 220 955	-10 060 763

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

Kreditor:	Nordea Bank ABP
Lånenummer:	62018175849
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	1.85 %
Beregnet innfridd:	31.03.2049
Opprinnelig lånebeløp:	38 000 000
Lånesaldo 01.01:	36 182 488
Avdrag i perioden:	1 018 054
Lånesaldo 31.12:	35 164 434
Saldo 5 år frem i tid:	30 214 836

Note 14 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 15 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	38 908 434	39 926 488
Balansført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	23 944 537	23 944 537

Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	48 744 000	48 744 000



NOTER

Note 16 - Disponible midler

	2021	2020
A. Disponible midler 01.01	5 840 760	8 834 208
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-160 192	-2 043 086
Tilbakeføring avskrivninger	34 001	42 658
Kjøp/salg anleggsmidler	0	-40 965
Avdrag langsiktig gjeld	-1 018 054	-952 054
B. Årets endringer disponible midler	-1 144 245	-2 993 447
C. Disponible midler 31.12	4 696 515	5 840 760
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	5 122 961	6 343 341
- Kortsiktig gjeld	426 445	502 581
= Disponible midler 31.12	4 696 515	5 840 760



Resultat og balanse med noter for Sandbekken 2 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sandbekken 2 Borettslag

Styreleder	Lilly Anne Torland (sign.)	22.04.2022
Styremedlem	Kjell Anders Pedersen (sign.)	20.04.2022
Styremedlem	Oddvar Håndstad (sign.)	22.04.2022
Styremedlem	Svein Dahlen (sign.)	20.04.2022
Styremedlem	Anders Tørbakken (sign.)	20.04.2022



Sandbekken 2 Borettslag - Styrets årsberetning 2021

Tillitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Tor Atle Ryttersveen, til 30.08.21
Fungerende styreleder, Lilly Anne Torland, Tiurvegen 4 F, fra 30.08.21
Styremedlem, Svein Dahlen, Tiurvegen 2 D
Styremedlem, Kjell Anders Pedersen, Tiurveien 2 B
Styremedlem, Anders Tørbakken, Tiurveien 1F
Varamedlem, Oddvar Håndstad, Tiurvegen 2 C
Varamedlem, Anita Pedersen, Tiurvegen 1 D
Varamedlem, Lasse Nymoen, Tiurvegen 4 F
Varamedlem, Morten Knut Helsing, Tiurvegen 3 D

Dessverre døde styreleder Tor Atle Ryttersveen brått og styret måtte omorganisere seg. Styremedlem Lilly Anne Torland sa seg villig til å fungere som styreleder inntil videre og ble senere valgt for som fast styreleder på ekstraordinær generalforsamling i januar 2022 med gyldighet inntil ny ordinær generalforsamling våren 2022. Oddvar Håndstad ble valgt som fast styremedlem på samme ekstraordinære generalforsamling.

Selskapsinformasjon

Sandbekken 2 Borettslag har organisasjonsnummer 994681133

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL. 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.

Forretningsfører er BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Postadresse

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse

Borettslaget ønsker å motta EHF. EHF-adressen er borettslagets organisasjonsnummer: 994681133.

Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til faktura@bori.no

Eventuell papirfakturaer stiles slik:
Sandbekken 2 Borettslag , 994681133.
Postboks 2719
7439 Trondheim

Selskapet, eiendommen og bygningene

Sandbekken 2 Borettslag ble stiftet 13.05.2009.

Borettslaget består av 156 andelsboliger, fordelt på 5 bygninger med adressene Tiurvegen 1 – 5.

Eiendommen har gnr 106, bnr 288/289 i Rælingen kommune kommune.



Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. 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 røykvarslere og brann-sloknings-utstyr, enten pulverapparat 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.

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 verneunder i bygningene og på eiendommen.

Styrets arbeid

Siden ordinær generalforsamling torsdag 15.04.2021 har styret avholdt 12 møter og behandlet rutinesaker, så som:

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

Av andre større saker kan det nevnes:

- Utført ekstraordinært vedlikehold
- Tilstandsvurdering av bygningsmassen
- Store planlagte vedlikeholdsarbeider for årene fremover
- Gjennomgang av vedlikeholdsplan / BORI VLP / Planlagt periodisk vedlikehold
- Planer for årene fremover
- Serviceavtaler og kontroll av brannslukningsapparater og røykvarslere samt brannstiger.
- Hjemmeside er opprettet
- Info blir nå sendt både elektronisk til de som ønsker dette og på skriv til de øvrige
- Dugnad har vært litt redusert på grunn av pandemien, men vi håper på bedre innstas fremover
- Det er innført elektronisk registrering på gjesteparkeringen da det stadig var uvedkommende som benyttet plassen. De som ikke får registrert dette elektronisk kan få egne parkeringslapper for dette av styret.
- Boliger blir jevnlig omsatt.

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

Regnskapet for 2021

Regnskapet for 2021 viser et driftsresultat på kr 435 555,- og et negativt årsresultat på



kr 160 192,-.

Styret foreslår at det negative årsresultatet dekkes av opptjent egenkapital.

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2021 kr 4 696 515,-.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2021 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Kostnadsutvikling / budsjett for 2022

Felleskostnader

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader.

Forsikringer

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettert med en økning

Kommunale avgifter

Det er lagt til grunn en økning i forhold til 2021.

Finanskostnader

For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2020 lagt til grunn ved budsjetteringen, samt 3 økninger på 0,25 prosentpoeng i løpet av 2022. Fastrentelån er beregnet i samsvar med låneavtale.

Øvrig

Det vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2022 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Planlagt vedlikehold

Borettslaget har følgende planer for vedlikehold i 2022:

Utskifting av det elektriske anlegg i tavlerom, kjeller, oppganger og sikringsskap til beboere.
Kostnadene på dette kan medføre økt låneopptak med vurdering av økte fellesutgifter senere.

Utskifting av motorvarmeanlegg for bilene til ladeanlegg for ladbare biler.

Forsikring

Felleskostnader

Borettslaget er forsikret mot tap ved manglende innbetaling av felleskostnader i skadeforsikringselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Bygninger

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i If Skadeforsikring, polise nr SP2378801.1.4. Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden



er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikrings sak i seg selv.

Bruksoverlating (utleie mm)

Søknad om bruksoverlating kan sendes fra *Min side* når du er logget inn på www.bori.no. Søknadsskjema kan også lastes ned fra www.bori.no eller fås tilsendt ved henvendelse til BORI. Søknader behandles av borettslagets styre. Eier må sørge for at styre og forretningsfører har oppdatert kontaktinformasjon på både eier og beboer.

Om vedtektsfestet:

Korttidsbruksoverlating (-utleie) er tillatt inntil 30 dager pr år, men informasjon om bruker og varigheten på bruksoverlatingen skal meldes styret på forhånd.

Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget og medlemmer av BORI har forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget. Som andelseier i borettslaget har man anledning til å tre inn i høyeste bud, foran de med lengst ansiennitet i BORI. Ansienniteten regnes fra den dagen BORI har mottatt innbetaling på medlemskapet.

Forkjøpsrett utlyses på BORIs nettsider www.bori.no. Andelseierne må selv følge med og melde sin forkjøpsrett direkte til BORI.

Når boligen selges betyr det at det medlemmet som har lengst ansiennitet kun trenger å melde sin interesse for vedkommende bolig, men ikke trenger å delta aktivt i budgivning. Hvis boligen er solgt, kan medlemmer av BORI tre inn i den fastsatte kjøpesum.

BORI registrerer faktiske omsetningspriser for alle overdragelser og kan på bestilling anslå markedspris.

Kabel-TV og bredbånd

Telenor (tidligere Canal Digital)

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 annet utstyr til dette skal stå igjen i boligen ved flytting.

Parkering og lading av bil

Borettslaget har 186 parkeringsplasser. Det tilhører fast en plass pr leilighet. Alle disse har tilgang til kontakt for motorvarmer. Lading av ladebare biler kan mot godkjennes av styret mot ekstra betaling.

Øvrige plasser leies ut etter venteliste. Kan til tider være ventelister.

Det arbeides med å tilrettelegge for modrne ladeanlegg på alle plassene.

Driften av borettslaget

Borettslaget har avtale med Svendsen Vaktmester og vedlikeholdstjenester om vaktmestertjeneste. Nøkler til fellesområder bestilles hos Romerike Låsservice ved henvendelse til styret, og må hentes der og betales av den enkelte.

Renhold i oppganger utføres per i dag av MIK Renhols Service AS. TRAPPEVASK SERVICE



AS vil ta over renhold i oppgangene fra 01.05.2022.

Fellesvaskeriet er i inkludert i husleien.

Borettslagets styre har kontor i Tiurvegen 1F. Ikke fast kontortid.
Styret kan også kontaktes på e-post sandbekken2@gmail.com eller med brev i postkassen ved Tiurvegen 1F. Henvendelser og tilbakemeldinger må komme skriftlig.

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

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

Mer informasjon finnes på www.sandbekken2.borettslag.net

Årsmeldingen er godkjent av styret 28.03.2022



RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	9 883 483	9 380 508	9 727 072	9 727 072
Andre inntekter	2	17 196	55 372	80 000	90 000
Sum inntekter		9 900 679	9 435 880	9 807 072	9 817 072
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	3	38 493	27 573	35 000	35 000
Styrehonorar	4	273 000	273 000	280 000	280 000
Avskrivninger	10	34 001	42 658	40 000	40 000
Revisjonshonorar	4	7 000	6 925	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		240 064	234 436	230 000	236 000
Konsulenttjenester	5	371 161	321 268	240 000	340 000
Kontingenter		62 650	59 631	64 662	64 662
Drift og vedlikehold	6	1 082 305	1 761 076	1 220 000	1 050 000
Større vedlikehold/påkostninger		2 126 724	3 193 528	1 000 000	1 000 000
Forsikringer		454 577	432 334	406 500	426 500
Festeavgift		82 233	82 233	82 233	82 233
Kommunale avgifter		1 684 451	1 579 890	1 500 000	1 800 000
Energi/fyring	7	2 113 470	1 816 639	1 920 000	2 050 000
Kabel-TV og bredbånd	8	727 045	665 808	660 000	750 000
Andre driftskostnader	9	167 950	211 450	138 550	138 550
Sum kostnader		9 465 124	10 708 449	7 823 945	8 299 945
Driftsresultat		435 555	-1 272 569	1 983 127	1 517 127
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		3 610	9 511	4 000	4 000
Rentekostnader		599 357	780 029	644 000	555 000
Sum finansposter		-595 747	-770 518	-640 000	-551 000
Årets resultat		-160 192	-2 043 086	1 343 127	966 127
Disponering:					
Udekket tap	12	-160 192	-2 043 086	0	0
Sum disponering		-160 192	-2 043 086	0	0



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	10, 15	23 944 537	23 944 537
Andre fellesanlegg	10, 15	62 026	96 027
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		24 006 563	24 040 564
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		39 803	39 865
Kortsiktige fordringer		0	4 602
Forskuddsbetalte kostnader		273 409	263 483
Bank		4 809 748	6 035 392
Sum omløpsmidler		5 122 961	6 343 341
SUM EIENDELER		29 129 524	30 383 905



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	11	15 600	15 600
Udekket tap	12	-10 220 955	-10 060 763
Sum egenkapital		-10 205 355	-10 045 163
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	13, 15	35 164 434	36 182 488
Borettsinnskudd	14, 15	3 744 000	3 744 000
Sum langsiktig gjeld		38 908 434	39 926 488
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		658	10 891
Leverandørgjeld		425 787	491 588
Påløpne renter		0	102
Sum kortsiktig gjeld		426 445	502 581
Sum gjeld		39 334 879	40 429 069
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 129 524	30 383 905

Pant og sikkerhetsstillelse 15

Styret i Sandbekken 2 Borettslag

Lilly Anne Torland
Fungerende styreleder

Oddvar Håndstad
Styremedlem

Anders Tørbakken
Styremedlem

Svein Dahlen
Styremedlem

Kjell Anders Pedersen
Styremedlem

407 Sandbekken 2 Borettslag



NOTER

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.

Avskrivningsrate 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 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
Felleskostnader	7 817 472	7 214 688
Stipulerte renter	643 968	1 029 600
Stipulerte avdrag	999 648	842 400
Tilleggsytelse	119 750	0
Parkeringsplasser/Carport	115 445	106 620
Andre Leieinntekter	187 200	187 200
Sum	9 883 483	9 380 508



NOTER

Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
Andre innbetalinger	17 196	55 372
Sum	17 196	55 372

Andre inntekt fra antenne leie

Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	38 493	38 493
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	0	-10 920
Sum	38 493	27 573

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	273 000	273 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	7 000	6 925
Sum	280 000	279 925

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021.

I tillegg er det dekket utgifter til gaver kr. 3 044,- jf. noten om andre driftskostnader

Note 5 - Konsulent tjenester

	2021	2020
Juridisk rådgivning	0	30 064
Teknisk bistand	356 274	276 213
Vakthold	9 894	9 894
Andre forvaltningstjenester	4 993	5 098
Sum	371 161	321 268



NOTER

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold bygg	42 058	304 029
Vedlikehold VVS	26 366	127 854
Vedlikehold elektro	7 188	58 630
Vedlikehold utvendige anlegg	51 470	85 809
Vedlikehold garasjer	0	15 313
Vedlikehold fyringsanlegg	0	4 556
Rep. og vedlikehold vaskeri	22 218	6 956
Vedlikehold ventilasjon	226 817	67 224
Brannsikring	0	445 489
Reparasjon og vedlikehold søppelsug-anlegg	56 400	0
Egenandel forsikringskader	20 000	30 000
Vaktmestertjenester	447 600	439 779
Snøbrøyting/strøing/feing	182 188	175 438
Sum	1 082 305	1 761 076

Note 7 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	369 569	237 916
Biovarme, fjernvarme, gass	1 743 901	1 578 722
Sum	2 113 470	1 816 639

Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	727 045	665 808
Sum	727 045	665 808



NOTER

Note 9 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Søppeltømming/Container	83 814	59 756
Lyspærer, sikringer m.m.	7 573	0
Sanitær- og renholdskostnader	0	793
Andre driftskostnader lokaler	132	0
Verktøy og redskaper	0	844
Innkjøp av IT-/kontormaskiner	8 359	0
Nøkler, låser og skilt	16 301	76 060
Skadedyrarb. & Soppkontroll	13 251	12 824
Kontorrekvisita	8 444	4 773
Kopiering	4 048	0
Generalforsamling/års møte	9 531	8 557
IT-Kostnader	7 984	40 353
Porto	0	2 652
Gaver	3 044	0
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	5 469	4 839
Sum	167 950	211 450

Note 10 - Anleggsmidler

	Vaskerianlegg	Vaskerianlegg	Ball-/lekeplass	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	103 363	399 793	333 522	23 944 537
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	103 363	399 793	333 522	23 944 537
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	103 363	337 765	333 522	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	62 028	0	23 944 537
Årets avskrivninger :	0	34 001	0	0
Antatt levetid i år :	10	5	5	

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

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	156	100	15 600



NOTER

Note 12 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
Udekket tap pr. 01.01	-10 060 763	-8 017 677
Tilført til/fra udekket tap fra årets resultat	-160 192	-2 043 086
Udekket tap pr. 31.12	-10 220 955	-10 060 763

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

Kreditor:	Nordea Bank ABP
Lånenummer:	62018175849
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	1.85 %
Beregnet innfridd:	31.03.2049
Opprinnelig lånebeløp:	38 000 000
Lånesaldo 01.01:	36 182 488
Avdrag i perioden:	1 018 054
Lånesaldo 31.12:	35 164 434
Saldo 5 år frem i tid:	30 214 836

Note 14 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 15 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	38 908 434	39 926 488
Balansført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	23 944 537	23 944 537

Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	48 744 000	48 744 000



NOTER

Note 16 - Disponible midler

	2021	2020
A. Disponible midler 01.01	5 840 760	8 834 208
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-160 192	-2 043 086
Tilbakeføring avskrivninger	34 001	42 658
Kjøp/salg anleggsmidler	0	-40 965
Avdrag langsiktig gjeld	-1 018 054	-952 054
B. Årets endringer disponible midler	-1 144 245	-2 993 447
C. Disponible midler 31.12	4 696 515	5 840 760
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	5 122 961	6 343 341
- Kortsiktig gjeld	426 445	502 581
= Disponible midler 31.12	4 696 515	5 840 760



Resultat og balanse med noter for Sandbekken 2 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sandbekken 2 Borettslag

Styreleder	Lilly Anne Torland (sign.)	22.04.2022
Styremedlem	Kjell Anders Pedersen (sign.)	20.04.2022
Styremedlem	Oddvar Håndstad (sign.)	22.04.2022
Styremedlem	Svein Dahlen (sign.)	20.04.2022
Styremedlem	Anders Tørbakken (sign.)	20.04.2022



Til generalforsamlingen i Sandbekken 2 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sandbekken 2 Borettslags årsregnskap som viser et underskudd på kr 160 192. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 årsberetning 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.

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.

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





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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Lillestrøm, 24. april 2022

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





Til generalforsamlingen i Sandbekken 2 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sandbekken 2 Borettslags årsregnskap som viser et underskudd på kr 160 192. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 årsberetning 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.

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.

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





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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Lillestrøm, 24. april 2022

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

