



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 382 615
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SÆDALSTUNET BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Simon Vestre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 19.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 212 357	2 038 478
Sum inntekter		2 212 357	2 038 478
Kostnader			
Lønnskostnad		39 366	39 930
Annen driftskostnad		493 357	725 450
Sum kostnader		532 723	765 381
Driftsresultat		1 679 634	1 273 097
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		495	8 275
Sum finansinntekter		495	8 275
Annen finanskostnad		345 793	378 079
Sum finanskostnader		345 793	378 079
Netto finans		-345 298	-369 804
Ordinært resultat før skattekostnad		1 334 336	903 293
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 334 336	903 293
Årsresultat		1 334 336	903 293
Totalresultat		1 334 336	903 293
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 334 336	903 293
Sum overføringer og disponeringer		1 334 336	903 293



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		34 950 000	34 950 000
Sum varige driftsmidler		34 950 000	34 950 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		34 950 000	34 950 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		204 071	67 186
Sum fordringer		204 071	67 186
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		635 254	433 246
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		635 254	433 246
Sum omløpsmidler		839 325	500 432
SUM EIENDELER		35 789 325	35 450 432

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		90 000	90 000
Sum innskutt egenkapital		90 000	90 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 522 492	5 188 156
Sum opptjent egenkapital		6 522 492	5 188 156
Sum egenkapital		6 612 492	5 278 156
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		21 336 247	22 337 206
Øvrig langsiktig gjeld		7 474 000	7 474 000
Sum annen langsiktig gjeld		28 810 247	29 811 206
Sum langsiktig gjeld		28 810 247	29 811 206
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		312 775	338 396
Leverandørgjeld		463	12 857
Skyldige offentlige avgifter		526	309
Annen kortsiktig gjeld		52 823	9 508
Sum kortsiktig gjeld		366 587	361 070
Sum gjeld		29 176 834	30 172 276
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 789 325	35 450 432



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446918

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 382 615
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SÆDALSTUNET BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Simon Vestre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 05.07.2021



Organisasjonsnr: 991 382 615
SØDALSTUNET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 212 357	2 038 478
Sum inntekter		2 212 357	2 038 478
Kostnader			
Lønnskostnad		39 366	39 930
Annen driftskostnad		493 357	725 450
Sum kostnader		532 723	765 381
Driftsresultat		1 679 634	1 273 097
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		495	8 275
Sum finansinntekter		495	8 275
Annen finanskostnad		345 793	378 079
Sum finanskostnader		345 793	378 079
Netto finans		-345 298	-369 804
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 334 336	903 293
Årsresultat		1 334 336	903 293
Totalresultat		1 334 336	903 293
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 334 336	903 293
Sum overføringer og disponeringer		1 334 336	903 293



Organisasjonsnr: 991 382 615
SØDALSTUNET BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2020** **2019**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler

0

0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

34 950 000

34 950 000

Sum varige driftsmidler

34 950 000

34 950 000

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler

0

0

Sum anleggsmidler

34 950 000

34 950 000

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0

0

Fordringer

Andre fordringer

204 071

67 186

Sum fordringer

204 071

67 186

Investeringer

Sum investeringer

0

0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

635 254

433 246

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

635 254

433 246

Sum omløpsmidler

839 325

500 432

SUM EIENDELER

35 789 325

35 450 432

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

90 000

90 000

Sum innskutt egenkapital

90 000

90 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

6 522 492

5 188 156



Sum opptjent egenkapital	6 522 492	5 188 156
Sum egenkapital	6 612 492	5 278 156
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	21 336 247	22 337 206
Øvrig langsiktig gjeld	7 474 000	7 474 000
Sum annen langsiktig gjeld	28 810 247	29 811 206
Sum langsiktig gjeld	28 810 247	29 811 206
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	312 775	338 396
Leverandørgjeld	463	12 857
Skyldige offentlige avgifter	526	309
Annen kortsiktig gjeld	52 823	9 508
Sum kortsiktig gjeld	366 587	361 070
Sum gjeld	29 176 834	30 172 276
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	35 789 325	35 450 432



Organisasjonsnr: 991 382 615
SÆDALSTUNET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.75

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Sædalstunet Borettslag
Digitalt årsmøte avholdes 2021





Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Sædalstunet Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 29.04.21
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 07.05.21

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

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

Selskapsnummer: 6219 **Selskapsnavn** Sædalstunet Borettslag

Andelsnummer: _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Erling Markeng og Lovise Haugen Wiik velges som protokollvitner

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 34 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem	Darioush Alipour	

Skjemaet legges i styreleders postkasse innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.

Erling Markeng
Øvre Sædalsvegen 199
5098 BERGEN





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Sædalstunet Borettslag. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/6219>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Sædalstunet Borettslag

Erling Markeng

Durioush Alipour

Grethe Rokkones

Lovise Haugen Wiik



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Erling Markeng og Lovise Haugen Wiik er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 34 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 34 000



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 6219 Årsrapport .pdf





ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Erling Markeng	Øvre Sædalsvegen 199
Styremedlem	Darioush Alipour	Øvre Sædalsvegen 199
Styremedlem	Grethe Rokkones	Øvre Sædalsvegen 199
Styremedlem	Lovise Haugen Wiik	Øvre Sædalsvegen 199

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Sædalstunet Borettslag

Borettslaget består av 18 andelsleiligheter.

Sædalstunet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991382615, og ligger i BERGEN kommune med følgende adresse:

Øvre Sædalsvegen 199, 201

Gårds- og bruksnummer :

7 279

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Sædalstunet Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 212 357.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 679 634.

Dette er kr 219 234 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 1 334 336 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 472 738 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2021. Budsjettet innebærer en økning av innkreving Kabel-TV på 4,5% samt en reduksjon på innkreving andel finans på 10,47 %. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 297 000 til drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i BERGEN kommune

Kommunale avgifter er budsjettet til 175 500

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med omtrent samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettet til kr 53 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sædalstunet Borettslag.

Lån

Sædalstunet Borettslag har lån i Husbanken. Lånet har flytende rente på 0,79% pr. 22.02.2021. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar for 2021 er budsjettet til kr 49 000

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 2021.

Driften i 2021 forutsetter en økning av innkreving Kabel-TV på 4,5% samt en reduksjon på innkreving andel finans på 10,47 % fra 01.01.2021.

De økte felleskostnadene i 2021 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler med 8 900 kroner.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.





Til generalforsamlingen i Sædalstunet Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2020

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sædalstunet Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kroner 1 334 336. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsrapport og budsjett, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god 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



Revisorgruppen

Revisorgruppen
Hordaland AS
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Bergen, den 18. mars 2021
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



SÆDALSTUNET BORETTSLAG ORG.NR. 991 382 615, KUNDENR. 6219

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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	139 362	197 599	139 362	472 739
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 334 336	903 293	1 096 400	1 103 900
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-1 000 959	-961 530	-997 000	-1 095 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	333 377	-58 237	99 400	8 900
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	472 738	139 362	238 762	481 639

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	839 325	500 432
Kortsiktig gjeld	-366 587	-361 070
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	472 738	139 362



SÆDALSTUNET BORETTSLAG
ORG.NR. 991 382 615, KUNDENR. 6219

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 205 932	2 037 633	2 245 000	2 104 000
Andre inntekter	3	6 425	845	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		2 212 357	2 038 478	2 245 000	2 104 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 366	-5 930	-4 800	-4 800
Styrehonorar	5	-34 000	-34 000	-34 000	-34 000
Revisjonshonorar	6	-5 286	-5 120	-5 500	-5 500
Forretningsførerhonorar		-48 065	-46 710	-48 000	-49 000
Konsulenthonorar	7	-2 563	-1 076	-4 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-35 742	-321 134	-297 000	-297 000
Forsikringer		-51 008	-44 755	-47 000	-53 000
Kommunale avgifter	9	-169 418	-166 332	-171 000	-175 500
Energi/fyring		-51 310	-22 172	-40 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-96 051	-92 451	-95 000	-100 000
Andre driftskostnader	10	-33 914	-25 702	-38 300	-53 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-532 723	-765 381	-784 600	-832 100
DRIFTSRESULTAT		1 679 634	1 273 097	1 460 400	1 271 900
FINANSINTEKTER-/KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	495	8 275	0	0
Finanskostnader	12	-345 793	-378 079	-364 000	-168 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-345 298	-369 804	-364 000	-168 000
ÅRSRESULTAT		1 334 336	903 293	1 096 400	1 103 900
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 334 336	903 293		



SÆDALSTUNET BORETTSLAG ORG.NR. 991 382 615, KUNDENR. 6219

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	34 950 000	34 950 000
SUM ANLEGGSMIDLER		34 950 000	34 950 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		146 474	19 643
Forskuddsbetalte kostnader		51 312	47 543
Andre kortsiktige fordringer	14	6 285	0
Driftskonto OBOS-banken		634 967	433 077
Skattetrekkkonto OBOS-banken		287	169
SUM OMLØPSMIDLER		839 325	500 432
SUM EIENDELER		35 789 326	35 450 432
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 18 * 5000		90 000	90 000
Opptjent egenkapital		6 522 492	5 188 156
SUM EGENKAPITAL		6 612 492	5 278 156
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	21 336 247	22 337 206
Borettsinnskudd	16	7 474 000	7 474 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		28 810 247	29 811 206
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		463	12 857
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 200 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	17	526	309
Påløpte renter		45 694	102 819
Påløpte avdrag		267 081	235 577
Annen kortsiktig gjeld	18	52 823	9 508
SUM KORTSIKTIG GJELD		366 587	361 070
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 789 326	35 450 432
Pantstillelse	19	34 860 000	34 860 000
Garantiansvar		0	0

Bergen, 17.03.2021
Styret i Sædalstunet Borettslag

Erling Markeng /s/

Darioush Alipour /s/

Grethe Rokkones /s/

Lovise Haugen Wiik /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk 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.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Andel Finans	1 384 212
Felleskostnader	735 120
Kabel-Tv	92 448
Innbetaling dugnad	17 928
Strøm elbil	14 400
Garasje	900
Finansavregning	-39 076
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 205 932

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

EL-BIL	6 285
Korrigeringer på reskonto	140
SUM ANDRE INNETEKTER	6 425

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Annen lønn, ikke feriepenger	-1 693
Arbeidsgiveravgift	-5 033
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	1 360
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 366

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

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 34 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 170, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 286.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS BBL	-2 520
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-43
SUM KONSULENTHONORAR	-2 563

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold elektro	-9 876
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 424
Drift/vedlikehold heisanlegg	-14 024
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 431
Kostnader dugnader	-2 988
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-35 742

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-58 254
Vann- og avløpsavgift	-56 495
Renovasjonsavgift	-54 670
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-169 418

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 125
Driftsmateriell	-379
Snørydding	-20 551
Trykksaker	-543
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 170
Telefon, annet	-3 331
Porto	-328
Drivstoff biler, maskiner osv.	-224
Bank- og kortgebyr	-2 264
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-33 914

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	145
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	350
SUM FINANSINNTEKTER	495

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-344 178
Renter på leverandørgjeld	-5
Renter og provisjon på kassekreditt	-1 610
SUM FINANSKOSTNADER	-345 793

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2007	34 950 000
SUM BYGNINGER	34 950 000

Tomten ble kjøpt i 2007.

Gnr.7/bnr.279

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

ELBIL	6 285
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	6 285

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN****HUSBANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2009	-27 386 000
Nedbetalt tidligere	5 048 794
Nedbetalt i år	1 000 959

	-21 336 247
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	-21 336 247

NOTE: 16**BORETT SINNSKUDD**

Opprinnelig 2007	-7 474 000
SUM BORETT SINNSKUDD	-7 474 000

NOTE: 17**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-287
Skyldig arbeidsgiveravgift	-239
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-526

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Finans	-48 584
Gebyrer	-70
Påløpte kostnader	-3 277
Strøm el-bil	-892
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-52 823

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

	7 474 000
Pantelån	21 336 247
Påløpte avdrag	267 081
TOTALT	29 077 328

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	34 950 000
TOTALT	34 950 000



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Grunnet situasjonen med covid 19, har det blitt gjennomført 3 styremøter. Det har blitt gjennomført en dugnad, den ble gjennomført i henhold til gjeldende smittevernregler. Det ble i 2020 bestilt elektriker til skiftning av en armatur i garasjen og utvendige og en innvendig lampe i heishuset. Ellers har det vært lite aktivitet på grunn av covid 19.

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.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Parkering

Borettslaget har garasjeplasser som leies ut etter ventelister. De som ønsker plass, kan ta kontakt med styret.

Nøkler

Nøkler / rekvisisjon kan bestilles hos styret.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i NEMI FORSIKRING ASA med polisenummer . Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven



om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Energimerking

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



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Følgende styreroller står på valg.

Valgkomiteens innstilling

Darioush Alipour

Informasjon om valget

Velges for 2 år.

Valg av styremedlem

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Darioush Alipour





Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
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.