



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 911 556 626
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SANITETENS BORETTSLAG KLØVERTUNET
Forretningsadresse: Årnsetflata 6
7100 RISSA

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: Johan Fættén
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.03.2022

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, 05.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Innbetalt til dekning av felleskostnader	1	1 238 964	1 238 976
Sum inntekter		1 238 964	1 238 976
Kostnader			
Lønnskostnad		3 318	
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	356 355	351 259
Annen driftskostnad	2, 4	500 054	525 831
Sum kostnader		859 727	877 090
Driftsresultat		379 237	361 886
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 673	734
Sum finansinntekter		11 673	734
Annen rentekostnad		102 667	226 663
Sum finanskostnader		102 667	226 663
Netto finans		-90 994	-225 929
Ordinært resultat før skattekostnad	7	288 243	135 957
Ordinært resultat etter skattekostnad		288 243	135 957
Årsresultat		288 243	135 957
Årsresultat etter minoritetsinteresser		288 243	135 957
Totalresultat		288 243	135 957
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	5	288 243	135 957
Sum overføringer og disponeringer		288 243	135 957



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 8	19 690 065	20 046 420
Sum varige driftsmidler		19 690 065	20 046 420
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		136 000	136 000
Sum finansielle anleggsmidler		136 000	136 000
Sum anleggsmidler		19 826 065	20 182 420
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			-201
Andre kortsiktige fordringer		23 856	33 763
Sum fordringer		23 856	33 562
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 293 603	1 077 500
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 293 603	1 077 500
Sum omløpsmidler	7	1 317 459	1 111 062
SUM EIENDELER		21 143 524	21 293 481
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Overkurs	5, 6	70 000	70 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Annen innskutt egenkapital	5, 6, 8	7 000 000	7 000 000
Sum innskutt egenkapital		7 070 000	7 070 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	1 149 575	861 332
Sum opptjent egenkapital		1 149 575	861 332
Sum egenkapital		8 219 575	7 931 332
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 8, 9	8 491 422	8 847 777
Øvrig langsiktig gjeld	6, 8, 9	4 322 350	4 465 823
Sum annen langsiktig gjeld		12 813 772	13 313 600
Sum langsiktig gjeld		12 813 772	13 313 600
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		109 019	48 549
Skyldig offentlige avgifter		1 158	
Sum kortsiktig gjeld	7	110 177	48 549
Sum gjeld		12 923 949	13 362 149
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 143 524	21 293 481



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 199365

Enheten

Organisasjonsnummer: 911 556 626
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SANITETENS BORETTSLAG KLØVERTUNET
Forretningsadresse: Årnsetflata 6
7100 RISSA

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: Johan Føtten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.03.2022

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, 03.05.2022



Organisasjonsnr: 911 556 626
SANITETENS BORETTSLAG KLØVERTUNET

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Innbetalt til dekning av felleskostnader	1	1 238 964	1 238 976
Sum inntekter		1 238 964	1 238 976
Kostnader			
Lønnskostnad		3 318	
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	356 355	351 259
Annen driftskostnad	2, 4	500 054	525 831
Sum kostnader		859 727	877 090
Driftsresultat		379 237	361 886
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 673	734
Sum finansinntekter		11 673	734
Annen rentekostnad		102 667	226 663
Sum finanskostnader		102 667	226 663
Netto finans		-90 994	-225 929
Ordinært resultat før skattekostnad	7	288 243	135 957
Ordinært resultat etter skattekostnad		288 243	135 957
Årsresultat		288 243	135 957
Årsresultat etter minoritetsinteresser		288 243	135 957
Totalresultat		288 243	135 957
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	5	288 243	135 957
Sum overføringer og disponeringer		288 243	135 957



Sum opptjent egenkapital	1 149 575	861 332
Sum egenkapital	8 219 575	7 931 332
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	6, 8, 9 8 491 422	8 847 777
Øvrig langsiktig gjeld	6, 8, 9 4 322 350	4 465 823
Sum annen langsiktig gjeld	12 813 772	13 313 600
Sum langsiktig gjeld	12 813 772	13 313 600
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	109 019	48 549
Skyldig offentlige avgifter	1 158	
Sum kortsiktig gjeld	110 177	48 549
Sum gjeld	12 923 949	13 362 149
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	21 143 524	21 293 481



Organisasjonsnr: 911 556 626
SANITETENS BORETTSLAG KLØVERTUNET

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Resultatregnskap			
Sanitetens Borettslag Kløvertunet			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Innbetalt til dekning av felleskostnader	1	1 238 964	1 238 976
Sum driftsinntekter		1 238 964	1 238 976
Lønnskostnad		3 318	0
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	356 355	351 259
Annen driftskostnad	2, 4	500 054	525 831
Sum driftskostnader		859 727	877 090
Driftsresultat		379 237	361 886
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 673	734
Annen rentekostnad		102 667	226 663
Resultat av finansposter		-90 994	-225 929
Ordinært resultat før skattekostnad	7	288 243	135 957
Ordinært resultat		288 243	135 957
Årsresultat		288 243	135 957
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital	5	288 243	135 957
Sum overføringer		288 243	135 957



Balanse			
Sanitetens Borettslag Kløvertunet			
Eiendeler	Note	2021	2020
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 8	19 690 065	20 046 420
Sum varige driftsmidler		19 690 065	20 046 420
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		136 000	136 000
Sum finansielle anleggsmidler		136 000	136 000
Sum anleggsmidler		19 826 065	20 182 420
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	-201
Andre kortsiktige fordringer		23 856	33 763
Sum fordringer		23 856	33 562
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 293 603	1 077 500
Sum omløpsmidler	7	1 317 459	1 111 062
Sum eiendeler		21 143 524	21 293 481
Sanitetens Borettslag Kløvertunet		Side 2	



Balanse			
Sanitetens Borettslag Kløvertunet			
Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	5, 6	70 000	70 000
Borettsinnskudd	5, 6, 8	7 000 000	7 000 000
Sum innskutt egenkapital		7 070 000	7 070 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	1 149 575	861 332
Sum opptjent egenkapital		1 149 575	861 332
Sum egenkapital		8 219 575	7 931 332
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 8, 9	8 491 422	8 847 777
Øvrig langsiktig gjeld	6, 8, 9	4 322 350	4 465 823
Sum annen langsiktig gjeld		12 813 772	13 313 600
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		109 019	48 549
Skyldig offentlige avgifter		1 158	0
Sum kortsiktig gjeld	7	110 177	48 549
Sum gjeld		12 923 949	13 362 149
Sum egenkapital og gjeld		21 143 524	21 293 481
Rissa, 11.03.2022 Styret i Sanitetens Borettslag Kløvertunet			
_____ Johan Fåtten styreleder	_____ Kirsten Sæther styremedlem	_____ Elsa Berg styremedlem	
_____ Rolf Petter Nilsen styremedlem	_____ Ingeborg Denstad styremedlem		
Sanitetens Borettslag Kløvertunet			Side 3



Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. I tillegg er det tatt hensyn til bestemmelser i forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Inntekter

Inntektsføring av innbetaling til dekning av felleskostnader skjer løpende. Innbetalingene forfaller månedlig og medtas i regnskap den måned de gjelder.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen, samt periodiseringer. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen og omfatter også første års avdrag.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost.

Varige driftsmidler - avskrivningssats bygninger - vedlikeholdsavsetning

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid etter en fornuftig avskrivningsplan.

Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående.

Ifølge forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag er det gitt adgang til at avskrivningssatsen for bygninger kan settes til 0 %. Forskriften krever da at det avsettes til vedlikehold dersom det ikke gjennomføres faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene. Fra og med 2013 er det valgt å foreta avskrivning av bygningene i takt med nedbetalingen av lån.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for eventuell avsetning til forventet tap. Denne gjøres i så fall på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene, samt en uspesifisert avsetning for å dekke generell tapsrisiko.

Skatt

Borettslag er ikke skattepliktig, da poster som skal medtas til beskatning innberettes på andelshavernes hånd. Regnskapet inneholder derfor ingen skattekostnad eller avsetninger ifbm skatt.



Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Selskapet har ingen ansatte og er derfor ikke pliktige til å opprette obligatorisk tjenstepensjon (OTP) for sine ansatte.

Godtgjørelser

Det er ikke utbetalt styrehonorar.

Honorar til revisor er kostnadsført med kr 12 483 for revisjon, annen bistand med kr. 10 327.

Note 3 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter
Anskaffelseskost pr. 01.01.21	22 561 554
= Anskaffelseskost 31.12.21	22 561 554
Akkumulerte avskrivninger 31.12.21	2 871 489
= Bokført verdi 31.12.21	19 690 065
Årets ordinære avskrivninger	356 355

Avskrives i takt med nedbetaling av lånet.

Note 4 Vedlikehold

I 2021 er det utført kr 42 643 i vedlikeholdsarbeid.

Note 5 Egenkapital

	Andelskapital	Borettsinnskudd	Annen egenkapital
Egenkapital pr 01.01.	70 000	7 000 000	861 332
Årets overskudd			288 243
Egenkapital pr 31.12.	70 000	7 000 000	1 149 575



Note 6 Andel, kostpris, gjeld etc pr leilighetstype

Alle andelshavere har betalt kr 5 000,- i andelsinnskudd uansett leilighetstype.

	Leilighetstype	Borettsinnskudd	Andel av kostpris	Andel av langsiktig gjeld	Andel av avdrag
2	leiligheter på 56 kv.m	900 000	2 866 588	1 628 048	63 505
6	leiligheter på 59 kv.m	2 820 000	9 031 914	5 129 133	200 102
2	leiligheter på 65 kv.m	1 030 000	3 298 287	1 873 285	73 071
1	leiligheter på 67 kv.m	525 000	1 697 310	963 946	37 601
1	leiligheter på 72 kv.m	560 000	1 817 276	1 032 082	40 259
1	leiligheter på 76 kv.m	580 000	1 913 160	1 086 565	42 384
1	leiligheter på 77 kv.m	585 000	1 937 018	1 100 093	42 911
	Sum	7 000 000	22 561 553	12 813 152	499 833

(Andel av kostpris, langsiktig gjeld og avdrag er fordelt etter husleiebrøk)

Omsetningsverdi er begrenset av vedtektenes § 2-4 om overdragelsespris:

Ved omsetning av andeler i borettslaget gjelder særlige prisbestemmelser. Høyeste lovlige pris må ikke overstige opprinnelig innskudd med følgende justeringer:

- andel av betalte avdrag på opprinnelig fellesgjeld, samt andel av betalte avdrag på senere opptatte fellelån benyttet til påkostninger.
- andel av øremerkede og disponible midler i borettslaget
- annen vesentlig verdiheving (påkostninger) eller vesentlige verdireduksjon (stor slitasje) av leiligheten etter takst foretatt av uhildet fagkyndig person oppnevnt av andelseier.

Opprinnelig innskudd justeres med konsumprisindeksen med basis pr 30.06 det år borettslaget var ferdigstilt. Nedbetalte avdrag justeres med konsumprisindeksen hvor basis fastsettes til å være det midterste år regnet fra første nedbetalingsår for det enkelte lån og frem til dags dato.

Vedtektene stiller også blant annet krav til hvem som kan være andelseiere og godkjenning av disse.



Note 7 Disponible midler

Disponible midler er definert som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

	2021	2020
Disponible midler fra foregående år:	1 062 513	1 025 822
Årets endring i disponible midler:		
Årets resultat	288 243	135 957
Tilbakeføring av avskrivning	356 355	351 259
Avdrag på lån	-499 828	-450 526
Byggekostander		
Avgang anleggsmidler		
Opptak langsiktige lån		
Innskudd		
Sum årets endring i disponible midler	144 770	36 690
Disponible midler ved årets slutt:	1 207 283	1 062 513

**Note 8 Pantstillelser o.l.**

Av selskapets bokførte gjeld er sikret ved pant:	2021
Pantelån i Husbanken	8 491 422
Gjeld Rissa sanitetsforening	3 653 812
Gjeld Rissa sanitetsforening/boliger for eldre	668 538
SUM	12 813 772

Den bokførte verdi av eiendeler stillet som sikkerhet:	
Boligbygg	19 690 065
SUM	19 690 065

I tillegg er borettsinnskudd kr 7 000 000 sikret med pant i boligbygg med tomteareal.

Note 9 Spesifikasjon av langsiktig gjeld

Kreditors navn	Husbanken	Rissa Sanitetsforening	Rissa Sanitetsforening/ boliger for eldre
År for låneopptak	2013	2013	2013
Opprinnelig gjeld	11 000 000	4 000 000	1 000 000
Gjeld år 01.01.21	8 847 777	3 765 125	700 698
Opptatt i året			
Årets avdrag	-356 355	- 111 313	-32 160
Ekstraordinært avdrag			
Gjeld pr 31.12.21	8 491 422	3 653 812	668 538
Herav kortsiktig gjeld	0	0	
Ført som langsiktig gjeld	8 491 422	3 653 812	668 538
Lånets løpetid	30 år	30 år	20 år
Rente- og avdragsbetingelser	Rente 1,581%	Følger renten hos husbanken	Følger renten hos husbanken
Formålet med låneopptaket	Anskaffelse av boliger med tomt	Anskaffelse av boliger med tomt	Anskaffelse av boliger med tomt
Gjeld som forfaller om mer enn 5 år	7 223 299	3 222 579	456 491



REVISJON OG ØKONOMISK RÅDGIVNING

Åfjord

Øvre Årnes 2 B
7170 Åfjord
Tlf. 72 53 16 22

Rissa

Rådhusvn. 20
7100 Rissa
Tlf. 73 85 10 20

Ørland

Yrjars gt. 24
7130 Brekstad
Tlf. 72 51 31 20

Til generalforsamlingen i Sanitetens Borettslag Kløvertunet

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sanitetens Borettslag Kløvertunet sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 288 243. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021 og resultatregnskap 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 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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.

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.

Ansvarlige revisorer:

Terje Jønvik

Henrik Jønvik

Ragnar Hoås

Autorisert
Regnskapsførerselskap

terje@systemrevisjon.no
Mobil 951 29 092

henrik@systemrevisjon.no
Mobil 98111 952

ragnar@systemrevisjon.no
Mobil 913 50 952

Medlemmer av
Den norske Revisorforening

Systemrevisjon Fosen AS
Org. nr. NO 980 545 717
Bankkto. 4213 08 91289

www.systemrevisjon.no



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

Rissa, 11.3.2022
Systemrevisjon Fosen AS

Henrik Jønvik
statsautorisert revisor