



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: Johan Fættén
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.06.2021

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, 04.05.2022



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|---|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Innbetalt til dekning av felleskostnader | 1 | 1 238 976 | 1 202 868 |
| Sum inntekter | | 1 238 976 | 1 202 868 |
| Kostnader | | | |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 3 | 351 259 | 336 134 |
| Annen driftskostnad | 2, 4 | 525 831 | 532 709 |
| Sum kostnader | | 877 090 | 868 843 |
| Driftsresultat | | 361 886 | 334 025 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 734 | 1 501 |
| Sum finansinntekter | | 734 | 1 501 |
| Annen rentekostnad | | 226 663 | 218 306 |
| Sum finanskostnader | | 226 663 | 218 306 |
| Netto finans | | -225 929 | -216 805 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 135 957 | 117 220 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 135 957 | 117 220 |
| Årsresultat | | 135 957 | 117 220 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 135 957 | 117 220 |
| Totalresultat | | 135 957 | 117 220 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Avsatt til annen egenkapital | 5 | 135 957 | 117 220 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 135 957 | 117 220 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 3, 8 | 20 046 420 | 20 397 679 |
| Sum varige driftsmidler | | 20 046 420 | 20 397 679 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investeringer i aksjer og andeler | | 136 000 | 136 000 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 136 000 | 136 000 |
| Sum anleggsmidler | | 20 182 420 | 20 533 679 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | -201 | -201 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 33 763 | 10 198 |
| Sum fordringer | | 33 562 | 9 997 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 1 077 500 | 1 298 344 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 077 500 | 1 298 344 |
| Sum omløpsmidler | 7 | 1 111 062 | 1 308 341 |
| SUM EIENDELER | | 21 293 481 | 21 842 020 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Overkurs | 5, 6 | 70 000 | 70 000 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|-----------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| 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 | 861 332 | 725 375 |
| Sum opptjent egenkapital | | 861 332 | 725 375 |
| Sum egenkapital | | 7 931 332 | 7 795 375 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 6, 8, 9 | 8 847 777 | 9 168 382 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 6, 8, 9 | 4 465 823 | 4 595 744 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 13 313 600 | 13 764 126 |
| Sum langsiktig gjeld | | 13 313 600 | 13 764 126 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 48 549 | 167 822 |
| Annen kortsiktig gjeld | | | 114 697 |
| Sum kortsiktig gjeld | 7 | 48 549 | 282 519 |
| Sum gjeld | | 13 362 149 | 14 046 645 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 21 293 481 | 21 842 020 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 589916

Enheten

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

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: Johan Føtten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.06.2021

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, 07.08.2021



Organisasjonsnr: 911 556 626
SANITETENS BORETTSLAG KLØVERTUNET

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|---|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Innbetalt til dekning av felleskostnader | 1 | 1 238 976 | 1 202 868 |
| Sum inntekter | | 1 238 976 | 1 202 868 |
| Kostnader | | | |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 3 | 351 259 | 336 134 |
| Annen driftskostnad | 2, 4 | 525 831 | 532 709 |
| Sum kostnader | | 877 090 | 868 843 |
| Driftsresultat | | 361 886 | 334 025 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 734 | 1 501 |
| Sum finansinntekter | | 734 | 1 501 |
| Annen rentekostnad | | 226 663 | 218 306 |
| Sum finanskostnader | | 226 663 | 218 306 |
| Netto finans | | -225 929 | -216 805 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 135 957 | 117 220 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 135 957 | 117 220 |
| Årsresultat | | 135 957 | 117 220 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 135 957 | 117 220 |
| Totalresultat | | 135 957 | 117 220 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Avsatt til annen egenkapital | 5 | 135 957 | 117 220 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 135 957 | 117 220 |



| | | | |
|-----------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| Sum opptjent egenkapital | | 861 332 | 725 375 |
| Sum egenkapital | | 7 931 332 | 7 795 375 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til | | | |
| kredittinstitusjoner | 6, 8, 9 | 8 847 777 | 9 168 382 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 6, 8, 9 | 4 465 823 | 4 595 744 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 13 313 600 | 13 764 126 |
| Sum langsiktig gjeld | | 13 313 600 | 13 764 126 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 48 549 | 167 822 |
| Annen kortsiktig gjeld | | | 114 697 |
| Sum kortsiktig gjeld | 7 | 48 549 | 282 519 |
| Sum gjeld | | 13 362 149 | 14 046 645 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 21 293 481 | 21 842 020 |



Organisasjonsnr: 911 556 626
SANITETENS BORETTSLAG KLØVERTUNET

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00



| Resultatregnskap | | | |
|---|-------------|------------------|------------------|
| Sanitetens Borettslag Kløvertunet | | | |
| Driftsinntekter og driftskostnader | Note | 2020 | 2019 |
| Innbetalt til dekning av felleskostnader | 1 | 1 238 976 | 1 202 868 |
| Sum driftsinntekter | | 1 238 976 | 1 202 868 |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 3 | 351 259 | 336 134 |
| Annen driftskostnad | 2, 4 | 525 831 | 532 709 |
| Sum driftskostnader | | 877 090 | 868 843 |
| Driftsresultat | | 361 886 | 334 025 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 734 | 1 501 |
| Annen rentekostnad | | 226 663 | 218 306 |
| Resultat av finansposter | | -225 929 | -216 805 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 135 957 | 117 220 |
| Ordinært resultat | | 135 957 | 117 220 |
| Årsresultat | | 135 957 | 117 220 |
| Overføringer | | | |
| Avsatt til annen egenkapital | 5 | 135 957 | 117 220 |
| Sum overføringer | | 135 957 | 117 220 |
| Sanitetens Borettslag Kløvertunet | | Side 1 | |



| Balanse | | | |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| Sanitetens Borettslag Kløvertunet | | | |
| Eiendeler | Note | 2020 | 2019 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 3, 8 | 20 046 420 | 20 397 679 |
| Sum varige driftsmidler | | 20 046 420 | 20 397 679 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investeringer i aksjer og andeler | | 136 000 | 136 000 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 136 000 | 136 000 |
| Sum anleggsmidler | | 20 182 420 | 20 533 679 |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | -201 | -201 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 33 763 | 10 198 |
| Sum fordringer | | 33 562 | 9 997 |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 1 077 500 | 1 298 344 |
| Sum omløpsmidler | 7 | 1 111 062 | 1 308 341 |
| Sum eiendeler | | 21 293 481 | 21 842 020 |
| Sanitetens Borettslag Kløvertunet | | Side 2 | |



| Balanse | | | |
|---|--|-----------------------------------|-------------------|
| Sanitetens Borettslag Kløvertunet | | | |
| | Note | 2020 | 2019 |
| Egenkapital og gjeld | | | |
| 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 | 861 332 | 725 375 |
| Sum opptjent egenkapital | | 861 332 | 725 375 |
| Sum egenkapital | | 7 931 332 | 7 795 375 |
| Gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 6, 8, 9 | 8 847 777 | 9 168 382 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 6, 8, 9 | 4 465 823 | 4 595 744 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 13 313 600 | 13 764 126 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 48 549 | 167 822 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 0 | 114 697 |
| Sum kortsiktig gjeld | 7 | 48 549 | 282 519 |
| Sum gjeld | | 13 362 149 | 14 046 645 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 21 293 481 | 21 842 020 |
| Rissa, 24.06.2021 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 14 187 for revisjon, annen bistand med kr. 9 250.

Note 3 Anleggsmidler

| | Bygninger og tomter |
|------------------------------------|--------------------------------|
| Anskaffelseskost pr. 01.01.20 | 22 561 554 |
| = Anskaffelseskost 31.12.20 | 22 561 554 |
| Akkumulerte avskrivninger 31.12.20 | 2 515 134 |
| = Bokført verdi 31.12.20 | 20 046 420 |
| Årets ordinære avskrivninger | 351 259 |

Avskrives i takt med nedbetaling av lånet.

Note 4 Vedlikehold

I 2020 er det utført kr 92 636 i vedlikeholdsarbeid.

Note 5 Egenkapital

| | Andelskapital | Borettsinnskudd | Annen egenkapital |
|-----------------------|----------------------|------------------------|------------------------------|
| Egenkapital pr 01.01. | 70 000 | 7 000 000 | 725 375 |
| Årets overskudd | | | 135 957 |
| Egenkapital pr 31.12. | 70 000 | 7 000 000 | 861 332 |



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 | 1 691 537 | 57 241 |
| 6 | leiligheter på 59 kv.m | 2 820 000 | 9 031 914 | 5 329 927 | 180 362 |
| 2 | leiligheter på 65 kv.m | 1 030 000 | 3 298 287 | 1 946 338 | 65 863 |
| 1 | leiligheter på 67 kv.m | 525 000 | 1 697 310 | 1 001 537 | 33 892 |
| 1 | leiligheter på 72 kv.m | 560 000 | 1 817 276 | 1 072 330 | 36 287 |
| 1 | leiligheter på 76 kv.m | 580 000 | 1 913 160 | 1 128 938 | 38 203 |
| 1 | leiligheter på 77 kv.m | 585 000 | 1 937 018 | 1 142 993 | 38 678 |
| | Sum | 7 000 000 | 22 561 553 | 13 313 600 | 450 526 |

(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.

| | 2020 | 2019 |
|---|------------------|------------------|
| Disponible midler fra foregående år: | 1 025 822 | 980 600 |
| Årets endring i disponible midler: | | |
| Årets resultat | 135 957 | 117 220 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 351 259 | 336 134 |
| Avdrag på lån | -450 526 | -408 133 |
| Byggekostander | | |
| Avgang anleggsmidler | | |
| Opptak langsiktige lån | | |
| Innskudd | | |
| Sum årets endring i disponible midler | 36 690 | 45 221 |
| Disponible midler ved årets slutt: | 1 062 513 | 1 025 821 |

**Note 8 Pantstillelser o.l.**

| | |
|---|-------------------|
| Av selskapets bokførte gjeld er sikret ved pant: | 2020 |
| Pantelån i Husbanken | 8 847 777 |
| Gjeld Rissa sanitetsforening | 3 765 125 |
| Gjeld Rissa sanitetsforening/boliger for eldre | 700 698 |
| SUM | 13 313 600 |

| | |
|---|-------------------|
| Den bokførte verdi av eiendeler stillet som sikkerhet: | |
| Boligbygg | 20 046 420 |
| SUM | 20 046 420 |

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 01.01.20 | 9 168 382 | 3 864 392 | 731 352 |
| Opptatt i året | | | |
| Årets avdrag | -320 605 | -99 267 | -30 654 |
| Ekstraordinært avdrag | | | |
| Gjeld pr 31.12.19 | 8 847 777 | 3 765 125 | 700 698 |
| Herav kortsiktig gjeld | 0 | 0 | |
| Ført som langsiktig gjeld | 8 847 777 | 3 765 125 | 700 698 |
| 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 | 7 579 654 | 3 333 892 | 488 651 |



Systemrevisjon Fosen AS
REVISJON OG ØKONOMISK RÅDGIVNING

Åfjord

Øvre Årnes 2A
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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2020

Til generalforsamlingen i Sanitetens Borettslag Kløvertunet

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sanitetens Borettslag Kløvertunets årsregnskap som viser et overskudd på kr 135 957. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020 og resultatregnskapet 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 borettslagets 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 International Standards on Auditing (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.

Styrets og forretningsførers ansvar for regnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Det henvises til <http://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger> som inneholder en beskrivelse av revisors oppgaver og plikter.

| | | | | |
|--|--|--|--|--|
| Ansvarlige revisorer: | Stig-Roar Guttelvik | Henrik Jønvik | Ragnar Hoås | Systemrevisjon Fosen AS |
| Autorisert Regnskapsførerselskap | stigroar@systemrevisjon.no Mobil 994 65 932 | henrik@systemrevisjon.no Mobil 981 11 952 | ragnar@systemrevisjon.no Mobil 913 50 952 | Org. nr. NO 980 545 717 Bankkto. 4213 08 91289 |
| Medlemmer av Den norske Revisorforening | | | | www.systemrevisjon.no |



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 bokføringsskikk i Norge.

Rissa, 24.6.2021

Henrik Jønvik

Statsautorisert revisor



| Resultatregnskap | | | |
|---|-------------|------------------|------------------|
| Sanitetens Borettslag Kløvertunet | | | |
| Driftsinntekter og driftskostnader | Note | 2020 | 2019 |
| Innbetalt til dekning av felleskostnader | 1 | 1 238 976 | 1 202 868 |
| Sum driftsinntekter | | 1 238 976 | 1 202 868 |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 3 | 351 259 | 336 134 |
| Annen driftskostnad | 2, 4 | 525 831 | 532 709 |
| Sum driftskostnader | | 877 090 | 868 843 |
| Driftsresultat | | 361 886 | 334 025 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 734 | 1 501 |
| Annen rentekostnad | | 226 663 | 218 306 |
| Resultat av finansposter | | -225 929 | -216 805 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 135 957 | 117 220 |
| Ordinært resultat | | 135 957 | 117 220 |
| Årsresultat | | 135 957 | 117 220 |
| Overføringer | | | |
| Avsatt til annen egenkapital | 5 | 135 957 | 117 220 |
| Sum overføringer | | 135 957 | 117 220 |

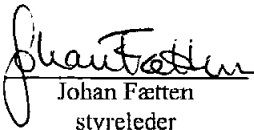


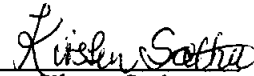
| Balanse | | | |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| Sanitetens Borettslag Kløvertunet | | | |
| Eiendeler | Note | 2020 | 2019 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 3. 8 | 20 046 420 | 20 397 679 |
| Sum varige driftsmidler | | 20 046 420 | 20 397 679 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investeringer i aksjer og andeler | | 136 000 | 136 000 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 136 000 | 136 000 |
| Sum anleggsmidler | | 20 182 420 | 20 533 679 |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | -201 | -201 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 33 763 | 10 198 |
| Sum fordringer | | 33 562 | 9 997 |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 1 077 500 | 1 298 344 |
| Sum omløpsmidler | 7 | 1 111 062 | 1 308 341 |
| Sum eiendeler | | 21 293 481 | 21 842 020 |




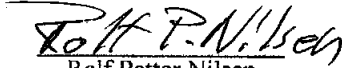
| Balanse | | | |
|--|---------|-------------------|-------------------|
| Sanitetens Borettslag Kløvertunet | | | |
| | Note | 2020 | 2019 |
| Egenkapital og gjeld | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Andelskapital | 5, 6 | 70 000 | 70 000 |
| Borettsinnskudd | 5, 6, 8 | 7 000 000 | 7 000 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 7 070 000 | 7 070 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 5 | 861 332 | 725 375 |
| Sum opptjent egenkapital | | 861 332 | 725 375 |
| Sum egenkapital | | 7 931 332 | 7 795 375 |
| Gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 6, 8, 9 | 8 847 777 | 9 168 382 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 6, 8, 9 | 4 465 823 | 4 595 744 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 13 313 600 | 13 764 126 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 48 549 | 167 822 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 0 | 114 697 |
| Sum kortsiktig gjeld | 7 | 48 549 | 282 519 |
| Sum gjeld | | 13 362 149 | 14 046 645 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 21 293 481 | 21 842 020 |

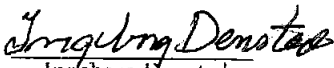
Rissa, ~~21~~ 06. 2021
Styret i Sanitetens Borettslag Kløvertunet


Johan Fættén
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.

13.05.2021



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 14 187 for revisjon, annen bistand med kr. 9 250.

Note 3 Anleggsmidler

| | Bygninger og tomter |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| <i>Anskaffelseskost pr. 01.01.20</i> | 22 561 554 |
| = Anskaffelseskost 31.12.20 | 22 561 554 |
| Akkumulerte avskrivninger 31.12.20 | 2 515 134 |
| = Bokført verdi 31.12.20 | 20 046 420 |
| Årets ordinære avskrivninger | 351 259 |

Avskrives i takt med nedbetaling av lånet.

Note 4 Vedlikehold

I 2020 er det utført kr 92 636 i vedlikeholdsarbeid.

Note 5 Egenkapital

| | Andelskapital | Borettsinnskudd | Annen egenkapital |
|-----------------------|----------------------|------------------------|------------------------------|
| Egenkapital pr 01.01. | 70 000 | 7 000 000 | 725 375 |
| Årets overskudd | | | 135 957 |
| Egenkapital pr 31.12. | 70 000 | 7 000 000 | 861 332 |



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 | 1 691 537 | 57 241 |
| 6 | leiligheter på 59 kv.m | 2 820 000 | 9 031 914 | 5 329 927 | 180 362 |
| 2 | leiligheter på 65 kv.m | 1 030 000 | 3 298 287 | 1 946 338 | 65 863 |
| 1 | leiligheter på 67 kv.m | 525 000 | 1 697 310 | 1 001 537 | 33 892 |
| 1 | leiligheter på 72 kv.m | 560 000 | 1 817 276 | 1 072 330 | 36 287 |
| 1 | leiligheter på 76 kv.m | 580 000 | 1 913 160 | 1 128 938 | 38 203 |
| 1 | leiligheter på 77 kv.m | 585 000 | 1 937 018 | 1 142 993 | 38 678 |
| | Sum | 7 000 000 | 22 561 553 | 13 313 600 | 450 526 |

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

Omsetningsverdi er begrenset av vedtektens § 2-4 om overdragspris:

Ved omsetning av andeler i borettslaget gjelder særlige prisbestemmelser. Høyeste lovlig 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 vesentlig 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.

| | 2020 | 2019 |
|---|------------------|------------------|
| Disponible midler fra foregående år: | 1 025 822 | 980 600 |
| Årets endring i disponible midler: | | |
| Årets resultat | 135 957 | 117 220 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 351 259 | 336 134 |
| Avdrag på lån | -450 526 | -408 133 |
| Byggekostander | | |
| Avgang anleggsmidler | | |
| Opptak langsiktige lån | | |
| Innskudd | | |
| Sum årets endring i disponible midler | 36 690 | 45 221 |
| Disponible midler ved årets slutt: | 1 062 513 | 1 025 821 |



Note 8 Pantstillelser o.l.

| | |
|---|-------------|
| Av selskapets bokførte gjeld er sikret ved pant: | 2020 |
| Pantelån i Husbanken | 8 847 777 |
| Gjeld Rissa sanitetsforening | 3 765 125 |
| Gjeld Rissa sanitetsforening/boliger for eldre | 700 698 |
| SUM | 13 313 600 |

| | |
|---|------------|
| Den bokførte verdi av eiendeler stillet som sikkerhet: | |
| Boligbygg | 20 046 420 |
| SUM | 20 046 420 |

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

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 01.01.20 | 9 168 382 | 3 864 392 | 731 352 |
| Opptatt i året | | | |
| Årets avdrag | -320 605 | - 99 267 | -30 654 |
| Ekstraordinært avdrag | | | |
| Gjeld pr 31.12.19 | 8 847 777 | 3 765 125 | 700 698 |
| Herav kortsiktig gjeld | 0 | 0 | |
| Ført som langsiktig gjeld | 8 847 777 | 3 765 125 | 700 698 |
| 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 | 7 579 654 | 3 333 892 | 488 651 |