



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 775 662
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØSTRE SÆLEMYR BORETTSLAG
Forretningsadresse: Nygårdsgaten 13
5015 BERGEN

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: Katrine Sandvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2022

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, 20.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	14 275 416	13 385 416
Sum inntekter		14 275 416	13 385 416
Kostnader			
Lønnskostnad	3	1 416 840	1 681 550
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		283 058	304 548
Annen driftskostnad	5,6,7,8	23 418 138	6 768 284
Sum kostnader		25 118 036	8 754 384
Driftsresultat		-10 842 620	4 631 032
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		81 548	94 862
Sum finansinntekter		81 548	94 862
Annen rentekostnad		431 714	696 600
Sum finanskostnader		431 714	696 600
Netto finans		-350 168	-601 738
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		-11 192 788	4 029 294
Totalresultat		-11 192 788	4 029 294
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-11 192 788	4 029 294
Sum overføringer og disponeringer		-5 596 394	2 014 647



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9	8 406 402	8 406 402
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	515 679	335 828
Sum varige driftsmidler		8 922 082	8 742 230
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			6 250
Sum finansielle anleggsmidler		0	6 250
Sum anleggsmidler		8 922 082	8 748 480
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		700	
Andre fordringer		781 707	486 863
Sum fordringer		782 407	486 863
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 595 259	5 406 069
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 595 259	5 406 069
Sum omløpsmidler		2 080 036	3 189 898
SUM EIENDELER		11 002 118	11 938 378



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		12 500	12 500
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		12 500	12 500
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	12	10 092 692	4 496 298
Sum opptjent egenkapital		-10 092 692	-4 496 298
Sum egenkapital		-10 080 192	-4 483 798
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	14 503 157	13 767 960
Øvrig langsiktig gjeld		1 783 500	1 783 500
Sum annen langsiktig gjeld		16 286 657	15 551 460
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 281 151	341 214
Skyldige offentlige avgifter		55 508	74 411
Annen kortsiktig gjeld		458 994	455 090
Sum kortsiktig gjeld		4 795 653	870 716
Sum gjeld		21 082 310	16 422 176
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 002 118	11 938 378



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 709648

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 775 662
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØSTRE SÆLEMYR BORETTSLAG
Forretningsadresse: Nygårdsgaten 13
5015 BERGEN

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: Katrine Sandvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2022

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, 25.07.2022



Organisasjonsnr: 953 775 662
ØSTRE SÆLEMYR BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	14 275 416	13 385 416
Sum inntekter		14 275 416	13 385 416
Kostnader			
Lønnskostnad	3	1 416 840	1 681 550
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		283 058	304 548
Annen driftskostnad	5, 6, 7, 8	23 418 138	6 768 284
Sum kostnader		25 118 036	8 754 384
Driftsresultat		-10 842 620	4 631 032
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		81 548	94 862
Sum finansinntekter		81 548	94 862
Annen rentekostnad		431 714	696 600
Sum finanskostnader		431 714	696 600
Netto finans		-350 168	-601 738
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		-11 192 788	4 029 294
Totalresultat		-11 192 788	4 029 294
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-11 192 788	4 029 294
Sum overføringer og disponeringer		-5 596 394	2 014 647



Organisasjonsnr: 953 775 662
ØSTRE SÆLEMYR BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9	8 406 402	8 406 402
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	515 679	335 828
Sum varige driftsmidler		8 922 082	8 742 230
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			6 250
Sum finansielle anleggsmidler		0	6 250
Sum anleggsmidler		8 922 082	8 748 480
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		700	
Andre fordringer		781 707	486 863
Sum fordringer		782 407	486 863
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 595 259	5 406 069
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 595 259	5 406 069
Sum omløpsmidler		2 080 036	3 189 898
SUM EIENDELER		11 002 118	11 938 378

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Selskapskapital		12 500	12 500
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		12 500	12 500
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	12	10 092 692	4 496 298
Sum opptjent egenkapital		-10 092 692	-4 496 298
Sum egenkapital		-10 080 192	-4 483 798
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelses		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	14 503 157	13 767 960
Øvrig langsiktig gjeld		1 783 500	1 783 500
Sum annen langsiktig gjeld		16 286 657	15 551 460
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 281 151	341 214
Skyldige offentlige avgifter		55 508	74 411
Annen kortsiktig gjeld		458 994	455 090
Sum kortsiktig gjeld		4 795 653	870 716
Sum gjeld		21 082 310	16 422 176
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 002 118	11 938 378



Organisasjonsnr: 953 775 662
ØSTRE SÆLEMYR BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Antall årsverk i regnskapsåret
0.50

Note
1

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	140554.00	478565.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	480000.00	270000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	620554.00	748565.00

Mer om årsverk og lønn
Lønn, styrehonorar og dugnad

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet



Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Note

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Erverv

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Avhendelse

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Samvirkeforetak

Vedtektsbestemmelser/årsmøtevedtak/forslag til vedtak om medlemskapskonti

Mer om aksjer

Note

2

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsoppgjør rapport

**Østre Sælemyr Borettslag
2021**

Østre Sælemyr Borettslag Org.nr. 953775662

Dokumentet er elektronisk signert



Resultatregnskap 2021

Østre Sælemyr Borettslag
Alle beløp i NOK

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022	
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	7 137 708	6 692 708	7 176 000	8 316 000
Sum inntekter		7 137 708	6 692 708	7 176 000	8 316 000
Driftskostnader					
Lønnskostnader		140 554	478 565	201 000	0
Styrehonorar	3	480 000	270 000	375 000	375 000
Arbeidsgiveravgift		87 866	92 210	79 000	53 000
Avskrivninger	4	141 529	152 274	136 000	99 000
Felles strøm og varme		205 068	106 574	114 000	173 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		1 055 410	1 000 371	1 035 000	1 081 000
Andre driftskostnader	5	1 226 836	843 393	1 032 000	1 313 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	362 871	217 319	95 000	25 000
Vedlikehold	7	422 853	477 446	597 000	597 000
Rehabilitering	8	7 804 571	162 756	30 000 000	50 000 000
Forretningsførsel		211 686	204 312	210 000	218 000
Revisjonshonorar		14 250	13 625	24 000	25 000
Andre konsulentonorarer		70 838	41 948	400 000	30 000
Kontingent		37 500	37 500	38 000	38 000
Forsikring		290 375	271 982	299 000	250 000
Sikringsfond		6 751	6 916	7 000	7 000
Tap på fordringer		60	0	0	0
Sum driftskostnader		12 559 018	4 377 192	34 642 000	54 284 000
Driftsresultat		-5 421 310	2 315 516	-27 466 000	-45 968 000
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		4 143	10 406	0	0
Andre renteinntekter		1 308	2 858	0	0
Andre finansinntekter		35 323	34 167	0	0
Sum finansinntekter		40 774	47 431	0	0
Rentekostnader lån		215 857	348 300	1 484 000	960 000
Sum finanskostnader		215 857	348 300	1 484 000	960 000
Resultat av finansposter		-175 084	-300 869	-1 484 000	-960 000
Resultat		-5 596 394	2 014 647	-28 950 000	-46 928 000
Til/fra udekket tap		-5 596 394	2 014 647	0	0

Resultatrapport 2021 for Østre Sælemyr Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert



Balanse pr. 31.12.2021

Østre Sælemyr Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	9, 10	8 124 358	8 124 358
Tomt	9, 10	282 044	282 044
Andre driftsmidler	4	515 679	335 828
Sum varige driftsmidler		8 922 082	8 742 230
Forskuddsleasing		0	6 250
Sum finansielle anleggsmidler		0	6 250
Sum anleggsmidler		8 922 082	8 748 480
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		700	0
Restanser felleskostnader		0	17 906
Forskuddsbetalte kostnader		763 446	434 131
Andre fordringer		18 261	34 827
Sum fordringer		782 407	486 863
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		1 295 768	2 684 664
Skattetrekk		1 861	18 371
Sum bankinnsk. og kontanter		1 297 629	2 703 035
Sum omløpsmidler		2 080 036	3 189 898
SUM EIENDELER		11 002 118	11 938 378

Balanserapport 2021 for Østre Sælemyr Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert



Balanse pr. 31.12.2021

Østre Sælemyr Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		12 500	12 500
Sum innskutt egenkapital		12 500	12 500
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	12	-10 092 692	-4 496 298
Sum opptjent egenkapital		-10 092 692	-4 496 298
SUM EGENKAPITAL		-10 080 192	-4 483 798
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10,11	14 503 157	13 767 960
Borettsinnskudd	10	1 783 500	1 783 500
Sum langsiktig gjeld		16 286 657	15 551 460
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		28 471	108 071
Leverandørgjeld		4 281 151	341 214
Skyldige off. myndigheter		55 508	74 411
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		375 000	327 853
Påløpne renter		1 303	1 580
Annen kortsiktig gjeld		54 220	17 586
Sum kortsiktig gjeld		4 795 653	870 716
SUM GJELD		21 082 310	16 422 176
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 002 118	11 938 378

Bergen,
Styret for Østre Sælemyr Borettslag

Daniel Prestø-Økland
Styrets leder

Matilde Lie Eltvik
Styremedlem

Nils-Egill Dahle
Nestleder

Alexander Eide
Styremedlem

Siw Irene Eines
Styremedlem

Balanserapport 2021 for Østre Sælemyr Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert



Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak og forskrift om årsregnskap for borettslag. Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
3800 Andel felleskostnader	7 057 158	6 616 308	7 100 000	8 217 000
3812 Utleie parkeringsplasser	26 750	28 100	28 000	53 000
3825 Leieinntekter EI-bil	53 800	48 300	48 000	46 000
Sum felleskostnader	7 137 708	6 692 708	7 176 000	8 316 000

Note 3 - Styrehonorar

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
5330 Styrehonorar	375 000	270 000	375 000	375 000
5331 Avsetning styrehonorar	105 000	0	0	0
Sum styrehonorar	480 000	270 000	375 000	375 000

Note 4 - Andre eiendeler

	Vaskemaskin	Vaskemaskin	Pumpestasjon	Lekeapparater
Anskaffelseskost pr.01.01	36 731	53 371	305 869	15 509
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	36 731	53 371	305 869	15 509
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	36 731	53 371	305 869	15 509
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2009	2013	2008	2012
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

Dokumentet er elektronisk signert



	Vaskemaskin	Avfuktingsanlegg	Tyssetilhenger	Electrolux vaskemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01	38 481	144 312	18 000	44 375
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	38 481	144 312	18 000	44 375
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	2 218
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	38 481	144 312	18 000	44 374
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2014	2007	2007	2016
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Ladeløsning EL-bil	Ladestasjoner på Søyle	2 stk datamaskiner	Avfukter
Anskaffelseskost pr.01.01	153 000	72 725	17 380	21 677
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	153 000	72 725	17 380	21 677
Årets av- og nedskr. pr.31.12	25 500	14 545	0	4 335
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	153 000	67 877	17 380	17 703
Bokført verdi pr.31.12	0	4 848	0	3 974
Anskaffelsesår	2016	2017	2017	2017
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Lekestativ	Ladeanlegg	Vaskemaskin og 2 tørketromler	Ladeanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01	143 651	175 300	122 825	0
Årets tilgang	0	0	0	321 380
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	143 651	175 300	122 825	321 380
Årets av- og nedskr. pr.31.12	29 693	35 315	24 564	5 356
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	89 211	110 555	51 176	5 356
Bokført verdi pr.31.12	54 439	64 744	71 648	316 024
Anskaffelsesår	2018	2018	2019	2021
Antatt rest levetid (i antall år)	1	1	2	5

Dokumentet er elektronisk signert



Note 5 - Driftskostnader

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
5500 Eksterne kurs	0	6 600	0	0
5510 Styredisposisjoner	2 410	0	0	0
5901 Gaver ansatte	4 616	0	0	0
5945 Pensjonsforsikring for ansatte	739	0	0	0
6300 Leiekostnader	5 906	5 150	50 000	20 000
6325 Renovasjon	0	0	30 000	30 000
6326 Snømåking og brøyting	34 234	0	0	0
6335 Containerleie/ -tømming	54 620	19 840	25 000	40 000
6336 HMS	0	863	5 000	5 000
6345 Lyspærer og sikringer	3 007	927	5 000	5 000
6360 Renhold og matteleie	83 287	82 394	150 000	85 000
6362 Maskiner og utstyr	0	0	10 000	10 000
6365 Kostnader parkeringsplasser	22 500	22 500	20 000	20 000
6366 Reparasjon av utstyr, verktøy og	15 303	0	0	0
6372 Heis	83 659	53 259	0	0
6375 TV/Bredbånd	567 322	559 154	573 000	580 000
6376 Vaktmestertjenester	272 710	0	50 000	375 000
6390 Andre driftskostnader	0	839	30 000	30 000
6391 Diverse serviceavtaler	3 750	3 401	0	0
6402 Leasingkostnad traktor	51 832	55 125	51 000	77 000
6630 Egenandel ved skade	0	20 000	0	0
6800 Kontorkostnader	4 985	4 087	10 000	10 000
6840 Tidsskrifter, faglitteratur	0	558	0	0
6845 Kopiering	0	1 700	0	0
6900 Telefonutgifter	3 504	3 747	1 000	4 000
6940 Porto	880	720	0	0
7000 Drivstoff	2 725	2 201	0	0
7020 Vedlikehold bil og traktor	0	0	12 000	12 000
7740 Øreavrunding	-27	0	0	0
7770 Bankgebyr	378	308	0	0
7779 Andre gebyr	8 498	0	0	0
7782 Livet mellom husene	0	0	10 000	10 000
7791 Øredifferanser	0	23	0	0
Sum driftskostnader	1 226 836	843 393	1 032 000	1 313 000

Dokumentet er elektronisk signert



Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
6500 IT utstyr	6 609	513	0	0
6502 Brannvernutstyr	79 612	0	75 000	5 000
6503 Annet driftsmateriell	1 785	1 130	0	0
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	59 794	197 072	5 000	5 000
6506 Porttelefoni	202 205	0	0	0
6510 Verktøy og redskap	2 345	9 087	10 000	10 000
6540 Inventar	542	386	0	0
6541 Lekeplasser, lekeapparater,	847	0	5 000	5 000
6553 Abonnement og lisenser	9 131	9 131	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell	362 871	217 319	95 000	25 000

Note 7 - Vedlikehold

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
6601 Vedlikehold bygninger utvendig	94 625	42 411	300 000	300 000
6602 Vedlikehold rør og sanitær	25 709	4 933	0	0
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	27 235	178 693	10 000	10 000
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	31 320	8 192	12 000	12 000
6605 Vedlikehold bygninger Innvendig	0	5 120	20 000	20 000
6606 Vedlikehold heis	145 578	0	150 000	150 000
6607 Vedlikehold vaskeri og fellesanlegg	0	24 554	30 000	30 000
6610 Vedlikehold ventilasjon	8 766	22 763	5 000	5 000
6614 Vedlikehold maling	1 189	151 294	60 000	60 000
6615 Vedlikehold maskiner & utstyr	22 812	4 563	0	0
6617 Vedlikehold dører og vinduer	65 619	34 924	10 000	10 000
Sum vedlikehold	422 853	477 446	597 000	597 000

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

Note 8 - Rehabilitering

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Diverse rehabiliteringsprosjekt				
6650 Rehabilitering	0	0	30 000 000	50 000 000
9036 Honorar annen teknisk bistand	0	18 750	0	0
9041 Honorar prosjekt og byggeledelse	65 454	144 006	0	0
9042 Controller egne ingeniører	223 492	0	0	0
9290 Totalentreprise	7 515 625	0	0	0
Rehabiliteringskostnad pr 31.12	7 804 571	162 756	30 000 000	50 000 000

Dokumentet er elektronisk signert



Note 9 - Bygninger

	Tomt	Boliger
Anskaffelseskost pr.01.01	282 587	8 124 358
Anskaffelseskost pr.31.12	282 587	8 124 358
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	-543	0
Bokført verdi pr.31.12	282 044	8 124 358
Anskaffelsesår	1970	1970

Note 10 - Pantstillelser

	2021	2020
Pantstillelser	16 286 657	15 551 460
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	8 406 402	8 406 402

Note 11 - Langsiktig gjeld

Handelsbanken

Renter 31.12.21: 1,59%, løpetid 8 år

Opprinnelig 2014 26 000 000

Nedbetalt tidligere 12 232 040

Nedbetalt i år 13 767 9600

Lånesaldo 31.12

0

Beregnet innfrielsesdato: 21.10.2021

Handelsbanken

Renter 31.12.21: 1,65%, løpetid 20 år

Opprinnelig 2021 14 503 157

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 0

Lånesaldo 31.12

14 503 157

Beregnet innfrielsesdato: 24.01.2042

Sum langsiktig gjeld

14 503 157

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år 11 521 126

0

Gjeld til kredittinstitusjoner 14 503 157

13 767 960

Dokumentet er elektronisk signert



	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Handelsbanken 95217521956	2	161 974	323 948
	1	156 445	156 445
	11	156 410	1 720 510
	1	142 020	142 020
	10	140 177	1 401 770
	9	136 455	1 228 095
	1	132 947	132 947
	80	106 293	8 503 440
	6	100 764	604 584
	4	72 339	289 356

Note 12 - Udekket tap

	2021	2020
Sum udekket tap	-10 092 692	-4 496 298

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn verdi av gjelden. På grunn av betydelige merverdier i bygningsmassen anser vi det imidlertid ikke nødvendig å øke egenkapitalen.

Note 13 - Disponible midler

	2021	2020
Disponible midler pr. 01.01	2 319 182	678 355
Periodens resultat	-5 596 394	2 014 647
Årets avskrivninger	141 529	152 274
Årets investeringer	-321 381	0
Forkuddsleie leasing	6 250	7 500
Opptak lån	14 503 157	0
Avdrag lån	-13 767 960	-533 595
Endring i disponible midler	-5 034 799	1 640 826
Disponible midler 31.12.	-2 715 617	2 319 182

Dokumentet er elektronisk signert



256 - Årsregnsk...

Name
Prestø-Økland, Daniel

Date
2022-03-14

Identification

 Prestø-Økland, Daniel

Name
Eines, Siw Irene

Date
2022-03-14


Identification

 Eines, Siw Irene

Name
Eide, Alexander

Date
2022-03-10

Identification

 Eide, Alexander

Name
Eltvik, Matilde Lie

Date
2022-03-14


Identification

 Eltvik, Matilde Lie

Name
Dahle, Nils-Egill

Date
2022-03-10

Identification

 Dahle, Nils-Egill



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



KPMG AS
Kanalveien 11
Postboks 4 Kristianborg
5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Østre Sælemyr Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Østre Sælemyr Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: BC0K5-ZEXSF-A1VAH-LILZ6-NS6L3-U6Q57



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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Bergen, 14. mars 2022
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Tom Rasmussen

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5998-4-1469570

IP: 85.165.xxx.xxx

2022-03-14 19:43:43 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: BC0K5-ZEXSF-A1VAH-LILZ6-NS6L3-U6Q57

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>