



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 341 134
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SÆDALEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 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: Hamit Turan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 163 174	2 852 940
Sum inntekter		2 163 174	2 852 940
Kostnader			
Lønnskostnad		54 768	52 848
Annen driftskostnad		1 488 635	989 046
Sum kostnader		1 543 403	1 041 894
Driftsresultat		619 771	1 811 046
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		482	1 117
Sum finansinntekter		482	1 117
Annen finanskostnad		220 922	360 261
Sum finanskostnader		220 922	360 261
Netto finans		-220 440	-359 144
Ordinært resultat før skattekostnad		399 331	1 451 902
Ordinært resultat etter skattekostnad		399 331	1 451 902
Årsresultat		399 331	1 451 902
Totalresultat		399 331	1 451 902
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		399 331	1 451 902
Sum overføringer og disponeringer		399 331	1 451 902



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		67 000 000	67 000 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		100 000	100 000
Sum varige driftsmidler		67 100 000	67 100 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		67 100 000	67 100 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		107 532	39 198
Sum fordringer		107 532	39 198
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		315 662	437 694
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		315 662	437 694
Sum omløpsmidler		423 194	476 892
SUM EIENDELER		67 523 194	67 576 892

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		125 000	125 000
Sum innskutt egenkapital		125 000	125 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		28 321 456	27 922 125
Sum opptjent egenkapital		28 321 456	27 922 125
Sum egenkapital		28 446 456	28 047 125
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 165 014	12 823 281
Øvrig langsiktig gjeld		26 675 000	26 675 000
Sum annen langsiktig gjeld		38 840 014	39 498 281
Sum langsiktig gjeld		38 840 014	39 498 281
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 093	1 628
Leverandørgjeld		220 653	23 719
Annen kortsiktig gjeld		14 978	6 138
Sum kortsiktig gjeld		236 724	31 485
Sum gjeld		39 076 738	39 529 766
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		67 523 194	67 576 892



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 465821

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 341 134
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SÆDALEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 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: Hamit Turan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.06.2022



Organisasjonsnr: 988 341 134
SØDALEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 163 174	2 852 940
Sum inntekter		2 163 174	2 852 940
Kostnader			
Lønnskostnad		54 768	52 848
Annen driftskostnad		1 488 635	989 046
Sum kostnader		1 543 403	1 041 894
Driftsresultat		619 771	1 811 046
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		482	1 117
Sum finansinntekter		482	1 117
Annen finanskostnad		220 922	360 261
Sum finanskostnader		220 922	360 261
Netto finans		-220 440	-359 144
Ordinært resultat før skattekostnad			
		399 331	1 451 902
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		399 331	1 451 902
Årsresultat		399 331	1 451 902
Totalresultat		399 331	1 451 902
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		399 331	1 451 902
Sum overføringer og disponeringer		399 331	1 451 902



Organisasjonsnr: 988 341 134
SØDALEN 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		67 000 000	67 000 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		100 000	100 000
Sum varige driftsmidler		67 100 000	67 100 000

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		67 100 000	67 100 000
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		107 532	39 198
Sum fordringer		107 532	39 198

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		315 662	437 694
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		315 662	437 694

Sum omløpsmidler		423 194	476 892
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		67 523 194	67 576 892
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		125 000	125 000
Sum innskutt egenkapital		125 000	125 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	28 321 456	27 922 125
Sum opptjent egenkapital	28 321 456	27 922 125
Sum egenkapital	28 446 456	28 047 125
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	12 165 014	12 823 281
Øvrig langsiktig gjeld	26 675 000	26 675 000
Sum annen langsiktig gjeld	38 840 014	39 498 281
Sum langsiktig gjeld	38 840 014	39 498 281
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 093	1 628
Leverandørgjeld	220 653	23 719
Annen kortsiktig gjeld	14 978	6 138
Sum kortsiktig gjeld	236 724	31 485
Sum gjeld	39 076 738	39 529 766
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	67 523 194	67 576 892



Organisasjonsnr: 988 341 134
SØDALEN 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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

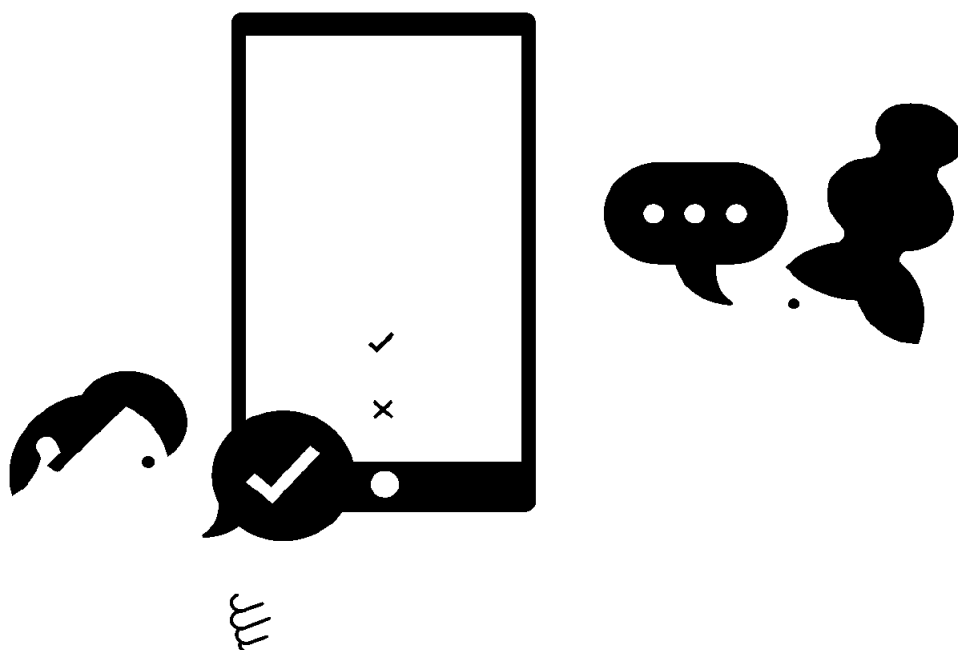
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Sædalen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 2022

Selskapsnummer: 6183





Velkommen til årsmøte i Sædalen Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6183>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Sædalen Borettslag



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Jan Kåre Greve og Arill Haugland er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

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.

Vedlegg

1. Årsrapport og Årsregnskap.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 48 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 48 000

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Arill Hagland

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Frode Tørresdal

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Birgitte Bakke
- Ole Andre Aa



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jan Kåre Greve	Nedre Nattland 63 D
Styremedlem	Asbjørn Horne Åsebø	Nedre Nattland 67 D
Styremedlem	Alf Nicolay Ebbing	Nedre Nattland 63 A
Varamedlem	Birgitte Bakke	Nedre Nattland 59 E
Varamedlem	Kenneth Heggøy	Nedre Nattland 67 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Jan Kåre Greve Nedre Nattland 63 D

Varadelegert

Turi Birkeland Nedre Nattland 59 F

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner.

Generelle opplysninger om Sædalen Borettslag

Borettslaget består av 25 andelsleiligheter.

Sædalen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988341134, og ligger i BERGEN kommune med følgende adresse:

Nedre Nattland 59 A-C
Nedre Nattland 59 D-H
Nedre Nattland 61 A-C
Nedre Nattland 65 A-E
Nedre Nattland 67 A-D
Nedre Nattland 63 A-E

Gårds- og bruksnummer:

10 29 47 734 759

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.

Sædalen 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 AS.



Styrets arbeid

Styret har i valgperioden hatt 14 styremøter. Styret har i perioden brukt mye tid på små og store vedlikeholds saker. I noen av husene har det vært oppdaget fuktskader som har oppstått grunnet dårlig arbeid/valg av dårlige løsninger når husene ble bygget.

Styret har i denne sammenheng vært i kontakt med jurist for å få avklart om borettslaget på noen måte kan rette krav mot OBOS/Veidekke. Juristen var tydelig på at det har gått for lang tid for at borettslaget skal kunne vinne frem med det slikt krav.

Styret har engasjert en takstmann for å kartlegge omfanget av fuktskader i borettslaget og samtidig komme med forslag til hvordan skadene kan utbedres.

Rapporten fra takstmannen vil bli lagt til grunn i det videre arbeidet. Vedlikehold av bygningsmassen har i perioden hatt et mye større omfang enn det som styret la til grunn i budsjettet. For å ha midler til drift av borettslaget i perioden har styret sett seg nødt til å ta opp et lån på kr 500 000.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 163 174.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 543 403.

Resultat

Årets resultat på kr 399 331 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 0 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigerings for IN-innbetalinger er kr 399 331.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 186 470 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 160 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i BERGEN kommune

Styret har budsjettert med kroner 460 500 for kommunale avgifter for 2022.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med kr 80 000 for energikostnader.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert til 68 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sædalen Borettslag.

Lån

Sædalen Borettslag har lån i Handelsbanken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar for 2022 er budsjettert til kroner 60 500,-

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Sædalen Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2021

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert **Sædalen Borettslag** sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 399 331. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap, 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 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 har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter Årsrapport og budsjett. 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 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.



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



Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvise 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 for fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet 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 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>

Bergen, den 31. mars 2022
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



SÆDALEN BORETTSLAG ORG.NR. 988 341 134, KUNDENR. 6183

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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		445 406	346 220	445 406	186 470
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		399 331	1 451 902	703 000	922 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-658 267	-629 552	-677 000	-683 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	0	-723 164	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-258 936	99 186	26 000	239 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		186 470	445 407	471 406	425 470
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		423 194	476 892		
Kortsiktig gjeld		-236 724	-31 485		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		186 470	445 407		



SÆDALEN BORETTSLAG
ORG.NR. 988 341 134, KUNDENR. 6183

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Kapitalkostnader		879 188	989 811	969 192	882 156
Innkrevde felleskostnader	2	1 163 700	1 073 700	1 163 808	1 349 844
Ladepunkt		117 786	0	0	65 000
Andre inntekter	3	2 500	66 265	50 000	0
SUM DRIFTSINTEKTER		2 163 174	2 129 776	2 183 000	2 297 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 768	-4 848	-7 000	-7 000
Styrehonorar	5	-48 000	-48 000	-48 000	-48 000
Revisjonshonorar	6	-5 869	-5 733	-6 000	-6 500
Forretningsførerhonorar		-58 250	-56 940	-58 500	-60 500
Konsulenthonorar	7	-9 113	-1 260	-5 000	-5 000
Kontingenter		-5 000	-5 000	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-563 633	-171 661	-195 000	-160 000
Forsikringer		-64 076	-59 840	-65 000	-68 000
Kommunale avgifter	9	-441 635	-441 963	-462 500	-460 500
Energi/fyring		-106 490	-57 137	-65 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-158 451	-127 644	-150 000	-165 000
Andre driftskostnader	10	-76 119	-61 867	-120 000	-113 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 543 403	-1 041 894	-1 187 000	-1 179 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		619 771	1 087 882	996 000	1 118 000
Innbetalt andel fellesgjeld		0	723 164	0	0
DRIFTSRESULTAT		619 771	1 811 046	996 000	1 118 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	482	1 117	0	0
Finanskostnader	12	-220 922	-360 261	-293 000	-196 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-220 440	-359 144	-293 000	-196 000
ÅRSRESULTAT		399 331	1 451 902	703 000	922 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		399 331	1 451 902		



SÆDALEN BORETTSLAG
ORG.NR. 988 341 134, KUNDENR. 6183

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	58 990 000	58 990 000
Tomt		8 010 000	8 010 000
Andre varige driftsmidler	14	100 000	100 000
SUM ANLEGGSMIDLER		67 100 000	67 100 000
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		106 251	37 425
Andre kortsiktige fordringer	15	1 281	1 773
Driftskonto OBOS-banken		92 400	219 731
Sparekonto OBOS-banken		223 262	217 963
Innestående i andre banker		-1	0
SUM OMLØPSMIDLER		423 194	476 892
SUM EIENDELER		67 523 194	67 576 892
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 25 * 5000		125 000	125 000
Annen egenkapital	16	28 321 456	27 922 125
SUM EGENKAPITAL		28 446 456	28 047 125
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	12 165 014	12 823 281
Borettsinnskudd	18	26 675 000	26 675 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		38 840 014	39 498 281

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		220 653	23 719
Påløpte renter		1 093	1 628
Annen kortsiktig gjeld	19	14 978	6 138
SUM KORTSIKTIG GJELD		236 724	31 485

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**67 523 194 67 576 892**

Pantstillelse	20	40 200 000	40 200 000
Garantiansvar		0	0

Bergen, 21.03.2022
Styret i Sædalen Borettslag

Jan Kåre Greve /s

Asbjørn Horne Åsebø /s

Alf Nicolay Ebbing /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.

SKATTETREKSKONTO

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



INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 014 000
Kabel-Tv	149 700
Kapitalkostnader på IN-lån	898 788
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-19 600
Overført til kapitalkostnader	-879 188
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 163 700

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Ei-bil	2 500
SUM ANDRE INNTEKTER	2 500

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-6 768
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 768

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 48 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 869.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-5 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 863
SUM KONSULENTHONORAR	-9 113

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-538 624
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 535
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-18 474
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-563 633

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-160 912
Vann- og avløpsavgift	-190 591
Feieavgift	-7 264
Renovasjonsavgift	-82 868
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-441 635

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-2 353
Snørydding	-40 011
Gressklipping	-26 250
Andre kontorkostnader	-288
Telefon, annet	-3 668
Porto	-390
Bank- og kortgebyr	-3 161
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-76 119

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	482
SUM FINANSINNTEKTER	482

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-220 921
Andre rentekostnader	-1
SUM FINANSKOSTNADER	-220 922

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

Kostpris/Bokf.verdi 2007. 58 990 000

SUM BYGNINGER 58 990 000

Tomten ble kjøpt i 2007.

Gnr.10/bnr.29 M. flere

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg

Tilgang 2009 100 000

100 000

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER 100 000

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto 1 281

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 1 281

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital 12 935 982

Egenkapital fra IN tidligere år 22 449 550

Egenkapital fra IN 2021 0

Reduksjon EK fra IN -7 064 076

SUM ANNEN EGENKAPITAL 28 321 456

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,64% %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2007 -40 200 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 4 927 169

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 658 267

Nedbetalt tidligere, IN 22 449 550

Nedbetalt i år, IN 0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -12 165 014

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-26 675 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-26 675 000

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-14 978
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-14 978

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	26 675 000
Pantelån	12 165 014
Beregnete IN-forpliktelser	15 385 474
TOTALT	54 225 488

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	58 990 000
Tomt	8 010 000
TOTALT	67 000 000

Annen informasjon om borettslaget**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.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6601569. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas 4 ganger pr. år ved terminforfall på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto



senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 30 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Energimerking

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



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes og er åpent for avstemning i 0 dager
Siste dato for avstemning er

Selskapsnummer: 6183 **Selskapsnavn:** Sædalen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Jan Kåre Greve og Arill Haugland er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 48 000

For

Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Arill Hagland

Styremedlem (1 skal velges)

Frode Tørresdal

Varamedlem (2 skal velges)

Birgitte Bakke

Ole Andre Aa

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
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.