



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Lise Bø Maurstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2022

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, 17.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 112 744	2 212 357
Sum inntekter		2 112 744	2 212 357
Kostnader			
Lønnskostnad		38 794	39 366
Annen driftskostnad		606 771	493 357
Sum kostnader		645 565	532 723
Driftsresultat		1 467 179	1 679 634
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 889	495
Sum finansinntekter		14 889	495
Annen finanskostnad		165 120	345 793
Sum finanskostnader		165 120	345 793
Netto finans		-150 231	-345 298
Ordinært resultat før skattekostnad		1 316 948	1 334 336
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 316 948	1 334 336
Årsresultat		1 316 948	1 334 336
Totalresultat		1 316 948	1 334 336
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 316 948	1 334 336
Sum overføringer og disponeringer		1 316 948	1 334 336



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		34 950 000	34 950 000
Sum varige driftsmidler		34 950 000	34 950 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		34 950 000	34 950 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		49 341	204 071
Sum fordringer		49 341	204 071
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		988 949	635 254
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		988 949	635 254
Sum omløpsmidler		1 038 290	839 325
SUM EIENDELER		35 988 290	35 789 325

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		90 000	90 000
Sum innskutt egenkapital		90 000	90 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		7 839 440	6 522 492
Sum opptjent egenkapital		7 839 440	6 522 492
Sum egenkapital		7 929 440	6 612 492
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		20 259 348	21 336 247
Øvrig langsiktig gjeld		7 474 000	7 474 000
Sum annen langsiktig gjeld		27 733 348	28 810 247
Sum langsiktig gjeld		27 733 348	28 810 247
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		308 760	312 775
Leverandørgjeld		8 248	463
Skyldige offentlige avgifter			526
Annen kortsiktig gjeld		8 494	52 823
Sum kortsiktig gjeld		325 503	366 587
Sum gjeld		28 058 851	29 176 834
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 988 290	35 789 325



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 234828

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Lise Bø Maurstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2022

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, 18.05.2022



Organisasjonsnr: 991 382 615
SØDALSTUNET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 112 744	2 212 357
Sum inntekter		2 112 744	2 212 357
Kostnader			
Lønnskostnad		38 794	39 366
Annen driftskostnad		606 771	493 357
Sum kostnader		645 565	532 723
Driftsresultat		1 467 179	1 679 634
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 889	495
Sum finansinntekter		14 889	495
Annen finanskostnad		165 120	345 793
Sum finanskostnader		165 120	345 793
Netto finans		-150 231	-345 298
Ordinært resultat før skattekostnad		1 316 948	1 334 336
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 316 948	1 334 336
Årsresultat		1 316 948	1 334 336
Totalresultat		1 316 948	1 334 336
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 316 948	1 334 336
Sum overføringer og disponeringer		1 316 948	1 334 336



Organisasjonsnr: 991 382 615
SØDALSTUNET 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			
Sum varige driftsmidler		34 950 000	34 950 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		34 950 000	34 950 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		49 341	204 071
Sum fordringer		49 341	204 071
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		988 949	635 254
Sum omløpsmidler		1 038 290	839 325
SUM EIENDELER		35 988 290	35 789 325
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		90 000	90 000
Sum innskutt egenkapital		90 000	90 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		7 839 440	6 522 492



Sum opptjent egenkapital	7 839 440	6 522 492
Sum egenkapital	7 929 440	6 612 492
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	20 259 348	21 336 247
Øvrig langsiktig gjeld	7 474 000	7 474 000
Sum annen langsiktig gjeld	27 733 348	28 810 247
Sum langsiktig gjeld	27 733 348	28 810 247
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	308 760	312 775
Leverandørgjeld	8 248	463
Skyldige offentlige avgifter		526
Annen kortsiktig gjeld	8 494	52 823
Sum kortsiktig gjeld	325 503	366 587
Sum gjeld	28 058 851	29 176 834
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	35 988 290	35 789 325



Organisasjonsnr: 991 382 615
SÆDALSTUNET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

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

Sædalstunet Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 6. april - 9. april 2022

Selskapsnummer: 6219





Velkommen til årsmøte i Sædalstunet 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:

Avstemningen åpner 6. april kl. 12:00 og lukker 9. april kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6219>

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.

Analog stemmeseddel legges i styreleder Erling sin postkasse

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av to eiere til å signere protokollen
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sædalstunet 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 to eiere til å signere protokollen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Erling Markeng og Vivian Gjelsvik 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. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 6219 Årsrapport.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 34 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 34 000,- Det samme som tidligere.

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Erling Markeng

Valg av 1 styremedlem 1 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1:

- Lisbeth Lykke Neteland
Fordi eg ønsker å bidra.

Valg av 1 styremedlem 2 Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2:

- Vivian Gjeldsvik



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Erling Markeng	Øvre Sædalsvegen 199
Styremedlem	Duriouh Alipour	Øvre Sædalsvegen 199
Styremedlem	Grethe Rokkones	Tyssevegen 208
Styremedlem	Lovise Haugen Wiik	Øvre Sædalsvegen 199

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Sædalstunet Borettslag

Borettslaget består av 18 andelsleiligheter.

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

Øvre Sædalsvegen 199, 201

Gårds- og bruksnummer:

7 279

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Sædalstunet Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 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 2 112 744

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 467 179

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 1 316 948 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 712 787 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 265 000.

Kommunale avgifter i BERGEN kommune

Kommunale avgifter er budsjettert med kr 175 000.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert med kr 61 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sædalstunet Borettslag.

Lån

Sædalstunet Borettslag har lån i Husbanken. Lånet har flytende rente på 0,89% pr. d.d. og er planlagt nedbetalt i 2039. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar er budsjettert med kr 50 500.

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.

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene. Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler med kr 3 600, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Sædalstunet Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2021

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert **Sædalstunet Borettslag** sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 316 948. 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 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 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 09. mars 2022
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	472 739	139 362	472 739	712 788
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 316 948	1 334 336	1 103 900	1 084 400
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-1 076 899	-1 000 959	-1 095 000	-1 088 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	240 049	333 377	8 900	-3 600
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	712 787	472 738	481 639	709 188
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 038 290	839 325		
Kortsiktig gjeld	-325 503	-366 587		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	712 787	472 738		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 096 919	2 205 932	2 104 000	2 069 000
Andre inntekter	3	15 825	6 425	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		2 112 744	2 212 357	2 104 000	2 069 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 794	-5 366	-4 800	-4 800
Styrehonorar	5	-34 000	-34 000	-34 000	-34 000
Revisjonshonorar	6	-5 413	-5 286	-5 500	-6 000
Forretningsførerhonorar		-49 170	-48 065	-49 000	-50 500
Konsulenthonorar	7	-12 211	-2 563	-10 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-133 078	-35 742	-297 000	-265 000
Forsikringer		-60 544	-51 008	-53 000	-61 000
Kommunale avgifter	9	-164 530	-169 418	-175 500	-175 000
Energi/fyring		-51 908	-51 310	-50 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-101 272	-96 051	-100 000	-105 000
Andre driftskostnader	10	-28 646	-33 914	-53 300	-53 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-645 565	-532 723	-832 100	-839 600
DRIFTSRESULTAT		1 467 179	1 679 634	1 271 900	1 229 400
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	14 889	495	0	0
Finanskostnader	12	-165 120	-345 793	-168 000	-145 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-150 231	-345 298	-168 000	-145 000
ÅRSRESULTAT		1 316 948	1 334 336	1 103 900	1 084 400
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 316 948	1 334 336		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	34 950 000	34 950 000
SUM ANLEGGSMIDLER		34 950 000	34 950 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	146 474
Forskuddsbetalte kostnader		49 341	51 312
Andre kortsiktige fordringer		0	6 285
Driftskonto OBOS-banken		988 949	634 967
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	287
SUM OMLØPSMIDLER		1 038 290	839 325
SUM EIENDELER		35 988 290	35 789 325
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 18 * 5000		90 000	90 000
Opplyent egenkapital		7 839 440	6 522 492
SUM EGENKAPITAL		7 929 440	6 612 492
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	20 259 348	21 336 247
Borettsinnskudd	15	7 474 000	7 474 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		27 733 348	28 810 247
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		8 248	463
Skyldige offentlige avgifter		0	526
Påløpte renter		37 678	45 694
Påløpte avdrag		271 082	267 081
Annen kortsiktig gjeld	16	8 494	52 823
SUM KORTSIKTIG GJELD		325 503	366 587
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 988 290	35 789 325
Pantstillelse	17	34 860 000	34 860 000
Garantiansvar		0	0
Bergen, 10.03.2022			
Styret i Sædalstunet Borettslag			
Erling Markeng /s/	Duriouh Alipour /s/	Grethe Rokkones /s/	
Lovise Haugen Wiik /s/			

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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. 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Andel Finans	1 195 403
Felleskostnader	735 120
Kabel-Tv	96 552
Finansavregning	46 616
Innbetaling dugnad	17 928
Garasje	3 400
Strøm elbil	2 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 097 419

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje leiefritak	-500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 096 919

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

El-bil	15 825
SUM ANDRE INNTEKTER	15 825

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 794
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 794

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 34 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 413.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 211
SUM KONSULENTHONORAR	-12 211

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-45 629
Drift/vedlikehold elektro	-27 773
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 974
Drift/vedlikehold heisanlegg	-30 019
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 148
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 207
Kostnader dugnader	-329
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-133 078

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-53 518
Vann- og avløpsavgift	-55 110
Renovasjonsavgift	-55 902
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-164 530

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 750
Driftsmateriell	-437
Snørydding	-18 538
Andre kontorkostnader	-50
Telefon, annet	-3 169
Porto	-224
Drivstoff biler, maskiner osv.	-218
Bank- og kortgebyr	-2 261
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-28 646

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	14 847
Andre renteinntekter	42
SUM FINANSINTEKTER	14 889

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-165 120
SUM FINANSKOSTNADER	-165 120

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 2007.

Gnr.7/bnr.279

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

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN****HUSBANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2009	-27 386 000
Nedbetalt tidligere	6 049 753
Nedbetalt i år	1 076 899
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	-20 259 348

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007	-7 474 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-7 474 000

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Finansavregning	-1 968
Gebyrer	-70
Påløpte kostnader	-6 456
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-8 494

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	7 474 000
Pantelån	20 259 348
Påløpte avdrag	271 082
TOTALT	28 004 430

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

Bygninger	34 950 000
TOTALT	34 950 000



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Grunnet situasjonen med covid 19 og at to av styremedlemmene har flyttet, har det blitt gjennomført 2 styremøter. Det har blitt gjennomført en dugnad, den ble gjennomført i henhold til gjeldende smittevernregler. Det ble i 2021 skiftet to inngangsdører i heishuset, første etasje og tredje etasje. Ellers har det vært lite aktivitet på grunn av covid 19.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Parkering

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

Nøkler/skilt

Nøkler / rekvisisjon kan bestilles hos styret.

Forsikring

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

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.



Sædalstunet Borettslag

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.

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 6.04.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 9.04.22

Selskapsnummer: 6219 **Selskapsnavn:** Sædalstunet 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 to eiere til å signere protokollen</p> <p>Erling Markeng og Vivian Gjelsvik 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. Årets resultat overføres til egenkapital</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 34 000,- Det samme som tidligere.

For

Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Erling Markeng

Styremedlem 1 (1 skal velges)

Lisbeth Lykke Neteland

Styremedlem 2 (1 skal velges)

Vivian Gjeldsvik

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.