



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 353 880
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET VILLA SÆTERLI
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Ranheimsvegen 9
7044 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bente Krogstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 12.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		340 812	345 606
Sum inntekter		340 812	345 606
Kostnader			
Lønnskostnad			3 423
Annen driftskostnad		226 013	251 602
Sum kostnader		226 013	255 025
Driftsresultat		114 799	90 581
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 214	32
Sum finansinntekter		5 214	32
Annen finanskostnad		21 378	28 315
Sum finanskostnader		21 378	28 315
Netto finans		-16 164	-28 283
Ordinært resultat før skattekostnad		98 635	62 298
Ordinært resultat etter skattekostnad		98 635	62 298
Årsresultat		98 635	62 298
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		98 635	62 298
Sum overføringer og disponeringer		98 635	62 298



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		11 248 869	11 248 869
Sum varige driftsmidler		11 248 869	11 248 869
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		11 248 869	11 248 869
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		16 470	
Sum fordringer		16 470	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		93 314	81 214
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		93 314	81 214
Sum omløpsmidler		109 784	81 214
SUM EIENDELER		11 358 653	11 330 083

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		13 000	13 000
Sum innskutt egenkapital		13 000	13 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		158 771	60 136
Sum opptjent egenkapital		158 771	60 136
Sum egenkapital		171 771	73 136
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		577 753	632 755
Øvrig langsiktig gjeld		10 556 000	10 556 000
Sum annen langsiktig gjeld		11 133 753	11 188 755
Sum langsiktig gjeld		11 133 753	11 188 755
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 817	5 415
Leverandørgjeld		36 573	
Skyldige offentlige avgifter		1 364	1 787
Annen kortsiktig gjeld		11 375	60 990
Sum kortsiktig gjeld		53 129	68 192
Sum gjeld		11 186 882	11 256 947
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 358 653	11 330 083



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 693364

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 353 880
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET VILLA SÆTERLI
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Ranheimsvegen 9
7044 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bente Krogstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 11.09.2021



Organisasjonsnr: 987 353 880
BORETTSLAGET VILLA SÆTERLI

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		340 812	345 606
Sum inntekter		340 812	345 606
Kostnader			
Lønnskostnad			3 423
Annen driftskostnad		226 013	251 602
Sum kostnader		226 013	255 025
Driftsresultat		114 799	90 581
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 214	32
Sum finansinntekter		5 214	32
Annen finanskostnad		21 378	28 315
Sum finanskostnader		21 378	28 315
Netto finans		-16 164	-28 283
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		98 635	62 298
Årsresultat		98 635	62 298
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		98 635	62 298
Sum overføringer og disponeringer		98 635	62 298



Organisasjonsnr: 987 353 880
BORETTSLAGET VILLA SÆTERLI

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		11 248 869	11 248 869
Sum varige driftsmidler		11 248 869	11 248 869

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		11 248 869	11 248 869
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		16 470	
Sum fordringer		16 470	0

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		93 314	81 214
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		93 314	81 214

Sum omløpsmidler		109 784	81 214
------------------	--	---------	--------

SUM EIENDELER		11 358 653	11 330 083
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		13 000	13 000
Sum innskutt egenkapital		13 000	13 000

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		158 771	60 136



Sum opptjent egenkapital	158 771	60 136
Sum egenkapital	171 771	73 136
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	577 753	632 755
Øvrig langsiktig gjeld	10 556 000	10 556 000
Sum annen langsiktig gjeld	11 133 753	11 188 755
Sum langsiktig gjeld	11 133 753	11 188 755
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 817	5 415
Leverandørgjeld	36 573	
Skyldige offentlige avgifter	1 364	1 787
Annen kortsiktig gjeld	11 375	60 990
Sum kortsiktig gjeld	53 129	68 192
Sum gjeld	11 186 882	11 256 947
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	11 358 653	11 330 083



Organisasjonsnr: 987 353 880
BORETTSLAGET VILLA SÆTERLI

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

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Borettslaget Villa Sæterli

Digitalt årsmøte avholdes 22. april - 30. april 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Borettslaget Villa Sæterli. Avstemningen åpner 22. april kl. 09:00 og lukker 30. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/9285>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

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 Borettslaget Villa Sæterli

Beret Wicklund

Petter Rusten

D'arco Salvatore



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

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

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Beret Wicklund og Petter Rusten er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

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. 9285 Årsrapport Brl Villa Sæterli til Styrerommet.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Beret Wicklund	Gamle Kongevei 64 C
Styremedlem	Åsmund Brevik	Gamle Kongevei 64 C
Styremedlem	D'arco Salvatore	Gamle Kongevei 64 B
Varamedlem	Petter Rusten	Gamle Kongevei 64 A
Varamedlem	Asgeir Trondsgård	Gamle Kongevei 64 C

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Borettslaget Villa Sæterli

Borettslaget består av 9 andelsleiligheter.

Borettslaget Villa Sæterli er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987353880, og ligger i Trondheim kommune med følgende adresse:

Gamle Kongevei 64

Gårds- og bruksnummer:

9 144

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Borettslaget Villa Sæterli 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 Deloitte.



Styrets arbeid

Styret har holdt 2 møter og ellers avklart saker fortløpende på telefon og e-post.

Styret har gjennom året ivaretatt borettslagets daglige drift. Vedlikehold har begrenset seg til løpende aktiviteter. Deltakelsen fra de enkelte boenhetene har vært tilfredsstillende.

- Dugnadsarbeid har vært fordelt på beboerne. Dette gjelder beising av veranda / platting og gressklipping.
- Vi har høsten 2020 inngått ny bredbånd- og TV-avtale med TELENOR
- Styret i GKV 66 har foreslått av vi deler utgifter til grusing av oppkjørsel med dem, noe vi i styret har sagt oss villige til, med en fordeling som tilsvarer bruk og slitasje. Ingen rakk å innhente noe anbud på arbeidet før vinteren, så det er planlagt utført vår/sommer 2021.
-

Gjenstående arbeid for 2021 og framover:

- Reparasjon / utbedring av pipa på de nordlige delene av huset ved at stålrør settes inn. Det er ikke innhentet tilbud, så vi vet ikke hva kostnaden vil bli.
- Fjerning av mose på taket. Blikkenslager Geir Bye har i februar 2021 sett på taket for å gi oss et tilbud på jobben.
- Generelt vedlikehold, deriblant utskifting av råtne bord på yttervegg og garasje og skadet bord på veggen rundt søppelkassene.
- Vi har i 2019 diskutert å få vurdert tilstanden for stoppekraner og rør av firmaet K. Lund, men dette er ikke gjennomført i 2020.

Leiligheter

Tre leiligheter har skiftet eier i løpet av året:

- Leilighet 3 Åsmund Kind Brevik meldt solgt 6.10 og overdratt 1.10 til Bjørn Marcus Langhelle
- Leilighet 8 Ine Jonette Dyrkorn og Asgeir Trondsgård meldt solgt 2.11 og overdratt 15.01.2021 til Agnes Holstad og Mia Charlotte Sigurdsson Bernås
- Leilighet. 1: Marielle Taraldsen meldt solgt 16.11 og overdratt 12.02 2021 til Steffen Owesen Hansen



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 340 812.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 226 013.

Resultat

Årets resultat på kr 98 635 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 31.12.2020 kr 56 655 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 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 11 500 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Trondheim kommune

Det er budsjettert med kr. 72 000 til kommunale avgifter.

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 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er satt til kr 47 874. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Villa Sæterli.

Lån

Borettslaget Villa Sæterli har lån i Handelsbanken.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,10%.

Løpetiden er 20 år.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

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 2021.

Budsjettet er basert på 2% økning av felleskostnadene fra 01.01.21. Dette er ikke blitt effektuert, og styret vil foreta en vurdering hvorvidt det blir nødvendig å øke felleskostnadene ved et senere tidspunkt.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Deloitte.

Deloitte AS
Dyre Halses gate 1A
NO-7042 Trondheim
Norway

Tel: +47 73 87 69 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Borettslaget Villa Sæterli

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Villa Sæterlis årsregnskap som viser et overskudd på kr 98 635. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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 lov,

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Penneo Dokumentnøkkel: E1 QH-3X7EK-DW8CA-PQ5BJ-TOM20-CST0Q



Deloitte.

side 2

Uavhengig revisors beretning -
Borettslaget Villa Sæterli

forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og anslår 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 regnskapsestimaterne 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 modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. 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 representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med dem som har overordnet ansvar for styring og kontroll blant annet om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Trondheim, 24. mars 2021
Deloitte AS

Harald Halvorsen
statsautorisert revisor



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."

Harald Halvorsen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5993-4-2870557

IP: 84.209.xxx.xxx

2021-03-24 11:30:28Z



Penneo Dokumentnøkkel: E1QJ-3X7EK-DW8CA-PQ5BJ-TOM20-QST0Q

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>



BORETTSLAGET VILLA SÆTERLI ORG.NR. 987 353 880, KUNDENR. 9285

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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		13 022	4 480	0	56 655
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		98 635	62 298	0	60 577
Fradrag for avdrag på langs. lån	10	-55 002	-53 756	0	-58 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		43 633	8 542	0	2 577
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		56 655	13 022	0	59 232
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		109 784	81 214		
Kortsiktig gjeld		-53 129	-68 192		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		56 655	13 022		



BORETTSLAGET VILLA SÆTERLI
ORG.NR. 987 353 880, KUNDENR. 9285

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	340 812	340 812	0	347 000
Andre inntekter		0	4 794	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		340 812	345 606	0	347 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	-423	0	-423
Styrehonorar		0	-3 000	0	-3 000
Revisjonshonorar	3	750	-11 000	0	-11 000
Forretningsførerhonorar		-30 800	-32 612	0	-32 000
Konsulenthonorar		0	0	0	-3 000
Drift og vedlikehold	4	-12 843	-1 680	0	-11 500
Forsikringer		-38 587	-35 622	0	-40 000
Kommunale avgifter	5	-70 548	-63 744	0	-72 000
Energi/fyring		-9 867	-12 126	0	-12 000
TV-anlegg/bredbånd		-51 998	-80 944	0	-69 000
Andre driftskostnader	6	-12 121	-13 873	0	-14 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-226 013	-255 025	0	-268 423
DRIFTSRESULTAT		114 799	90 581	0	78 577
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	7	5 214	32	0	0
Finanskostnader	8	-21 378	-28 315	0	-18 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-16 164	-28 283	0	-18 000
ÅRSRESULTAT		98 635	62 298	0	60 577
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		98 635			

**BALANSE**

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	9	11 025 000	11 025 000
Tomt		223 869	223 869
SUM ANLEGGSMIDLER		11 248 869	11 248 869
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		16 470	0
Driftskonto OBOS-banken		89 817	0
Sparekonto OBOS-banken		3 498	0
Innestående i andre banker		0	81 214
SUM OMLØPSMIDLER		109 784	81 214
SUM EIENDELER		11 358 653	11 330 083
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 8 * 1 000 + 1 * 5 000		13 000	13 000
Opptjent egenkapital		158 771	60 136
SUM EGENKAPITAL		171 771	73 136
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	10	577 753	632 755
Borettsinnskudd		10 556 000	10 556 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 133 753	11 188 755
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		1 375	2 609
Leverandørgjeld		36 573	0
Skyldige offentlige avgifter	12	1 364	1 787
Påløpte renter		3 817	5 415
Annen kortsiktig gjeld	13	10 000	58 381
SUM KORTSIKTIG GJELD		53 129	68 192
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 358 653	11 330 083
Pantstillelse	14	14 900 000	14 900 000
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 18.03.2021
Styret i Borettslaget Villa Sæterli

Beret Wicklund /s/

Petter Rusten /s/

Salvatore D'arco /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.

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.

ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

STYREHONORAR

Selskapet har endret regnskapsprinsipp for kostnadsføring av styrehonorar.

Tidligere

har kostnadsført styrehonorar vært basert på en avsetning. I fremtiden vil en kostnadsføre

styrehonoraret som blir vedtatt på årsmøtet det enkelte år. Virkningen i overgangsåret

er at styrehonorar 2020 fremgår med kr 0, selv om honorar på kr 3 000 er utbetalt.

Dette skyldes tilbakeføring av tidligere års avsetninger.

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	340 572
Strøm elbil	240
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	340 812

**NOTE: 3****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 250.

Kontoen viser en kredit på kr -750 da det skyldes tilbakeføring av avsetning 2019 på kr 11 000.

Selskapet har endret regnskapsprinsipp for kostnadsføring av revisjonshonorar.

Tidligere

har kostnadsført revisjonshonorar vært basert på en avsetning. I fremtiden vil en kostnadsføre

revisjonshonoraret når fakturaen foreligger. Virkningen i overgangsåret er at revisjonshonorar 2020 fremgår med kr 0 eller en differanse mot avsetning.

Dette skyldes tilbakeføring av tidligere års avsetninger.

NOTE: 4**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-538
Drift/vedlikehold VVS	-10 438
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-340
Kostnader dugnader	-1 527
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-12 843

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

NOTE: 5**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-29 477
Vann- og avløpsavgift	-23 389
Feieavgift	-3 104
Renovasjonsavgift	-14 578
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-70 548

NOTE: 6**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-10 078
Andre kontorkostnader	-70
Bank- og kortgebyr	-1 973
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-12 121

**NOTE: 7****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	25
Renter bank	1
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	303
Kundeutbytte fra Gjensidige	4 885
SUM FINANSINTEKTER	5 214

NOTE: 8**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-21 378
SUM FINANSKOSTNADER	-21 378

NOTE: 9**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	11 025 000
------------------------	------------

SUM BYGNINGER**11 025 000**

Tomten er kjøpt.

Gnr.9/bnr.144

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

NOTE: 10**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****HANDELSBANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,10 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2009	-1 085 000
Nedbetalt tidligere	452 245
Nedbetalt i år	55 002
	-577 753

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-577 753****NOTE: 11****ANNEN LANGSIKTIG GJELD****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-10 556 000
-------------	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD**-10 556 000**



NOTE: 12

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 364
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-1 364

NOTE: 13

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsatt styrehonorar tidligere år	-10 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-10 000

NOTE: 14

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

	10 556
Borettsinnskudd	000
Pantelån	577 753
TOTALT	11 133
	753

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

	11 025
Bygninger	000
Tomt	223 869
TOTALT	11 248
	869



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret har e-post: villasaeterli@styrommet.no

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.

Avtaler

Borettslaget har avtale med Insider Facility Services AS om rengjøring.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78500572. 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.

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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.



Energimerking

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



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 3000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 3000



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Beret Wicklund

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Bjørn Marcus Langhelle

Petter Rusten

Valg av 1 Varamedlem Velges for 1 år

Mia Bernås



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
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.