



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 893 378
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SJØBU BORETTSLAG
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: Aud Kjønsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		400 320	403 801
Sum inntekter		400 320	403 801
Kostnader			
Lønnskostnad		25 241	9 128
Annen driftskostnad		424 781	218 246
Sum kostnader		450 022	227 374
Driftsresultat		-49 702	176 427
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 939	116
Sum finansinntekter		3 939	116
Annen finanskostnad		48 963	42 661
Sum finanskostnader		48 963	42 661
Netto finans		-45 024	-42 545
Ordinært resultat før skattekostnad		-94 726	133 882
Ordinært resultat etter skattekostnad		-94 726	133 882
Årsresultat		-94 726	133 882
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-94 726	133 882
Sum overføringer og disponeringer		-94 726	133 882



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		2 742 620	2 742 620
Sum varige driftsmidler		2 742 620	2 742 620
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 742 620	2 742 620
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		18 279	21 177
Sum fordringer		18 279	21 177
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		196 393	240 293
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		196 393	240 293
Sum omløpsmidler		214 672	261 470
SUM EIENDELER		2 957 292	3 004 090

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 542 702	1 637 428
Sum opptjent egenkapital		1 542 702	1 637 428
Sum egenkapital		1 542 702	1 637 428
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 192 649	1 238 866
Øvrig langsiktig gjeld		67 000	67 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 259 649	1 305 866
Sum langsiktig gjeld		1 259 649	1 305 866
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 038	4 209
Leverandørgjeld		145 403	30 620
Skyldige offentlige avgifter		158	
Annen kortsiktig gjeld		5 341	25 972
Sum kortsiktig gjeld		154 940	60 801
Sum gjeld		1 414 589	1 366 667
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 957 291	3 004 095



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 535254

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 893 378
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SJØBU BORETTSLAG
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: Aud Kjønsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 26.07.2021



Organisasjonsnr: 952 893 378
SJØBU BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		400 320	403 801
Sum inntekter		400 320	403 801
Kostnader			
Lønnskostnad		25 241	9 128
Annen driftskostnad		424 781	218 246
Sum kostnader		450 022	227 374
Driftsresultat		-49 702	176 427
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 939	116
Sum finansinntekter		3 939	116
Annen finanskostnad		48 963	42 661
Sum finanskostnader		48 963	42 661
Netto finans		-45 024	-42 545
Ordinært resultat før skattekostnad		-94 726	133 882
Ordinært resultat etter skattekostnad		-94 726	133 882
Årsresultat		-94 726	133 882
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-94 726	133 882
Sum overføringer og disponeringer		-94 726	133 882



Organisasjonsnr: 952 893 378
SJØBU BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		2 742 620	2 742 620
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 742 620	2 742 620
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		18 279	21 177
Sum fordringer		18 279	21 177
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		196 393	240 293
Sum omløpsmidler		196 393	240 293
Sum omløpsmidler		214 672	261 470
SUM EIENDELER		2 957 292	3 004 090
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 542 702	1 637 428



Sum opptjent egenkapital	1 542 702	1 637 428
Sum egenkapital	1 542 702	1 637 428
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 192 649	1 238 866
Øvrig langsiktig gjeld	67 000	67 000
Sum annen langsiktig gjeld	1 259 649	1 305 866
Sum langsiktig gjeld	1 259 649	1 305 866
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 038	4 209
Leverandørgjeld	145 403	30 620
Skyldige offentlige avgifter	158	
Annen kortsiktig gjeld	5 341	25 972
Sum kortsiktig gjeld	154 940	60 801
Sum gjeld	1 414 589	1 366 667
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 957 291	3 004 095



Organisasjonsnr: 952 893 378
SJØBU 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

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:

0.75

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

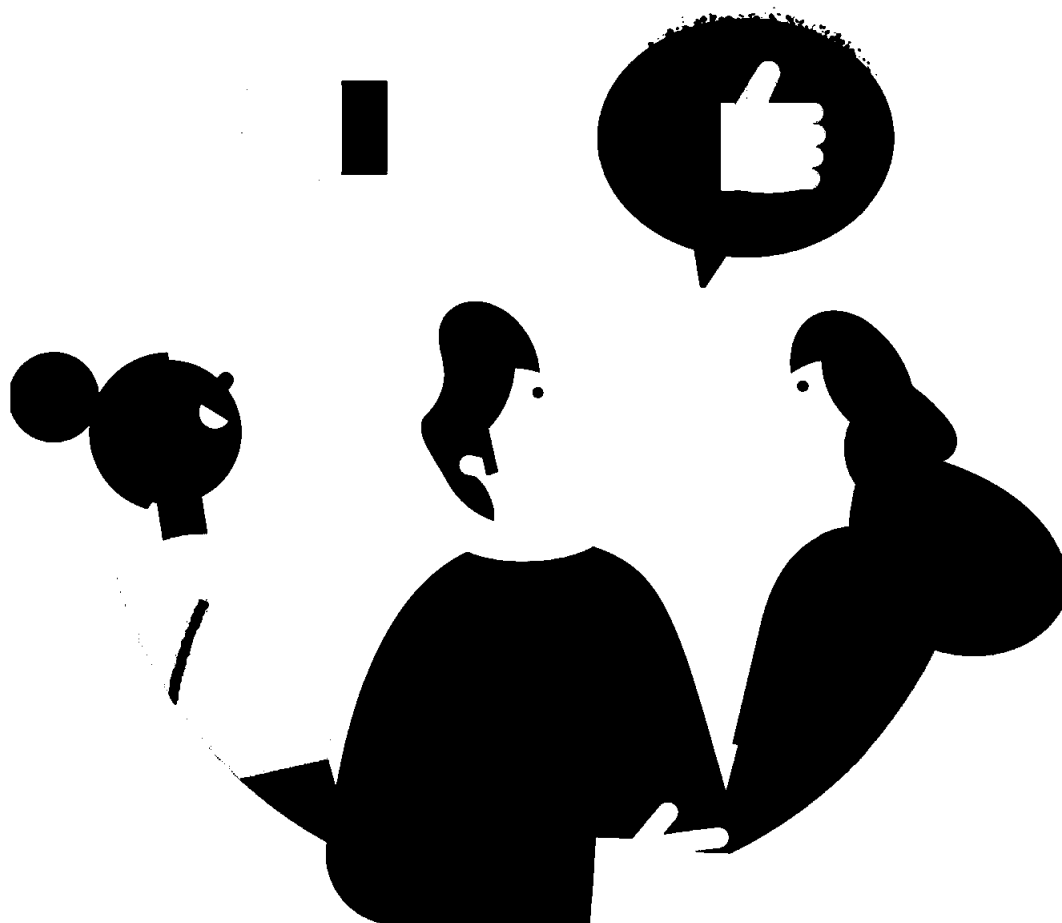
Nei

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

Sjøbu Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 31. mai - 3. juni 2021





Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Sjøbu Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 31.05.2021 kl. 09:00
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 03.06.2021 kl. 09:00

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

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

Årsmøtet åpnes 31.05.2021 kl. 09:00 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 03.06.2021 kl. 09:00

Selskapsnummer: 9274 **Selskapsnavn** Sjøbu Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt. Camilla Ohrvik og Therese Kirkeby velges som protokollvitner.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av årets underskudd fra egenkapital.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 10.000.

For		Mot	
-----	--	-----	--



Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges to styremedlemmer for 2 år og to varamedlemmer for 1 år.

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem 2 år	Audun Podsada	
Styremedlem 2 år	Christian Johnsen	
Varamedlem 1 år	Camilla Ohrvik	
Varamedlem 1 år	Jorunn Brandsø	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Sjøbu Borettslag. Avstemningen åpner 31. mai kl. 09:00 og lukker 3. juni kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/9274>

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 Sjøbu Borettslag

Eirik S. Aasen

Christian Johnsen

Audun Podsada



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

Camilla Ohrvik og Therese Kirkeby 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 underskudd fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport med regnskap og revisjonsberetning.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Eirik S. Aasen	Marie Michelets Veg 9 A
Styremedlem	Christian Johnsen	Marie Michelets Veg 9 A
Styremedlem	Audun Podsada	Marie Michelets Veg 9 B
Varamedlem	Jorunn Kristin Brandsø	Marie Michelets Veg 9 B
Varamedlem	Camilla Lund Ohrvik	Marie Michelets Veg 9 B

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Sjøbu Borettslag

Borettslaget består av 8 andelsleiligheter.

Sjøbu Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952893378, og ligger i Trondheim kommune med følgende adresse:

Marie Michelets Veg 9

Gårds- og bruksnummer :

13 22

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.

Sjøbu Borettslag har en ansatt.

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 EIDE REVISJON AS.



Styrets arbeid

Styret har ikke avholdt fysiske styremøter i 2020. Møtene i styret har vært avholdt i en mer uformell karakter over telefon og mailkorrespondanse. Alle styrets medlemmer har vært enig i håndteringen av byggesaken, og ingen av sakene har vært diskutert med våre forretningsforbindelser uten at hele styret har vært informert før, under og etter slike møter. Styret ser i ettertid at vi kunne ha gjennomført protokollførte styremøter, noe vi i 2021 har etterlevd.

Styrets formann har i 2020 gjennomført flere møter med KOBE ved Mikal Bjørnstad hvor fremdrift i byggeprosjektet er omhandlet. I tillegg møter med borettslagets advokat, Geir Hatling og revisorselskapet BDO i forbindelse med søknad om «Bindende forhåndsuttalelse» fra Skatteetaten. Kontakten med Bjørn Hårsaker i OBOS Eiendomsforvaltning har også vært tett og god. Hårsaker har i mange år vært en god rådgiver i byggeprosessen i borettslaget. Hovedsakelig har all møtevirksomhet både i og utenfor styret hatt byggesaken som tema. I løpet av året 2020 har prosjektet «nytt og utvidet borettslag» hatt en god utvikling, og i skrivende stund er vi nærmere rivning og oppsetting av nytt bygg aldri vært nærmere.

Samarbeidet i styret er tett og godt.



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.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 400 320.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 450 022.

Dette er kr 135 922 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak konsulent- og forvaltningstjenester. Det inneholder blant annet juridiske kostnader er for å endelig avklare mulig beskatning av andelshavere ved gjennomføring av byggeprosjektet.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 94 726 og foreslås dekket ved overføring fra 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 59 731 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

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 20 000 til ordinært vedlikehold.

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 har økt med kr 2 211. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sjøbu Borettslag.

Lån

Sjøbu Borettslag har lån i OBOS-banken.

2,05% flytende rente per 04.05.21. Siste innbetaling 28.02.39.

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 uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til generalforsamlingen i Sjøbu borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert borettslaget Sjøbu borettslag' årsregnskap som viser et underskudd på kr 94 726. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, 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 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 (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>



Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

TRONDHEIM, 7. mai 2021
Eide-Revisjon AS


Harry Eide
Statsautorisert revisor



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.		200 674	116 060	200 671	59 731
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-94 726	133 886	37 220	7 200
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-46 217	-49 272	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-140 943	84 614	0	7 200
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		59 731	200 674	163 451	66 931

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	214 672	248 964
Kortsiktig gjeld	-154 941	-48 290
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	59 731	200 674



Sjøbu Borettslag

SJØBU BORETTSLAG
ORG.NR. 952 893 378, KUNDENR. 9274

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	400 320	400 320	400 320	400 000
Andre inntekter		0	3 481	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		400 320	403 801	400 320	400 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-15 241	-1 128	-4 600	-9 600
Styrehonorar	4	-10 000	-8 000	0	-10 000
Revisjonshonorar	5	-8 750	-8 500	-8 500	-10 000
Forretningsførerhonorar		-23 485	-24 449	-26 000	-25 000
Konsulenthonorar	6	-123 969	-19 938	0	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-5 646	-36 514	-25 000	-20 000
Forsikringer		-27 218	-25 879	-27 000	-29 500
Kommunale avgifter	8	-104 072	-98 504	-102 000	-108 200
Energi/fyring		-9 026	89 250	-24 000	-12 000
TV-anlegg/bredbånd		-61 561	-57 560	-61 000	-65 000
Andre driftskostnader	9	-61 055	-36 149	-36 000	-65 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-450 022	-227 371	-314 100	-369 800
DRIFTSRESULTAT		-49 702	176 430	86 220	30 200
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	3 939	116	0	0
Finanskostnader	11	-48 963	-42 661	-49 000	-23 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-45 024	-42 545	-49 000	-23 000
ÅRSRESULTAT		-94 726	133 885	37 220	7 200
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-94 726			



Sjøbu Borettslag

BALANSE			
	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	1 291 788	1 291 788
Tomt		1 450 832	1 450 832
SUM ANLEGGSMIDLER		2 742 620	2 742 620
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	4 170
Forskuddsbetalte kostnader		17 817	16 545
Andre kortsiktige fordringer	13	462	462
Driftskonto OBOS-banken		182 641	0
Sparekonto OBOS-banken		13 751	0
Innestående i andre banker		0	227 787
SUM OMLØPSMIDLER		214 672	248 964
SUM EIENDELER		2 957 292	2 991 584
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 542 702	1 637 428
SUM EGENKAPITAL		1 542 702	1 637 428
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 192 649	1 238 866
Borettsinnskudd	15	67 000	67 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 259 649	1 305 866
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 219	0
Leverandørgjeld		145 403	30 620
Skyldige offentlige avgifter	16	158	0
Påløpte renter		4 038	4 209
Annen kortsiktig gjeld	17	1 122	13 461
SUM KORTSIKTIG GJELD		154 941	48 290
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 957 292	2 991 584
Pantstillelse	18	1 867 000	1 305 866
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 07.05.2021
Styret i Sjøbu Borettslag

Eirik S. Aasen /s/

Christian Johnsen /s/

Audun Podsada /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.

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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	400 320
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	400 320

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-11 000
Påløpte feriepenge	-1 122
Arbeidsgiveravgift	-3 119
SUM PERSONALKOSTNADER	-15 241

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 10 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 750.



Sjøbu Borettslag

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-31 625
Andre konsulenthonorarer	-92 344
SUM KONSULENTHONORAR	-123 969

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 148
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 498
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-5 646

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

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-55 223
Vann- og avløpsavgift	-21 077
Feieavgift	-3 104
Renovasjonsavgift	-24 668
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-104 072

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 693
Lyspærer og sikringer	-173
Snørydding	-34 260
Gressklipping	-12 902
Andre kontorkostnader	-1 050
Bank- og kortgebyr	-1 978
Velferdskostnader	-2 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-61 055

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	82
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2
Renter bank	7
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	299
Kundeutbytte fra Gjensidige	3 549
SUM FINANSINNTEKTER	3 939



Sjøbu Borettslag

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i BN Bank	-48 958
Renter på leverandørgjeld	-5
SUM FINANSKOSTNADER	-48 963

NOTE: 12

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1965	880 400
Kostpris/bokført verdi 1994 rehabilitering	411 388
SUM BYGNINGER	1 291 788

Tomten ble kjøpt i 2002

Gnr.13/bnr.22

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

NOTE: 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	462
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	462

NOTE: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

BNBANK

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 4,00 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2002	-1 800 000
Nedbetalt tidligere	561 134
Nedbetalt i år	46 217
	-1 192 649

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 192 649
------------------------------------	-------------------

NOTE: 15

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 01.01.	-67 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-67 000

NOTE: 16

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-158
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-158

NOTE: 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-1 122
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 122



Sjøbu Borettslag

NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	67 000
Pantelån	1 192 649
TOTALT	1 259 649

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

Bygninger	1 291 788
Tomt	1 450 832
TOTALT	2 742 620



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret har e-post sjobu@styrerrommet.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.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78216234. 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.

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 10 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 10 000.



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Audun Podsada

Christian Johnsen

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Camilla Ohrvik

Jorunn Brandsø



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: 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.