



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 374 473
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SANITETENS BORETTSLAG KLØVEREKRA
Forretningsadresse: Straumsetveien 4
7100 RISSA

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: Randi Sollie Denstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Innbetalt til dekning av felleskostnader	1	692 820	692 820
Sum inntekter		692 820	692 820
Kostnader			
Lønnskostnad	2	20 414	15 844
Avskrivning på driftsmidler	3	273 225	266 183
Annen driftskostnad	2, 4	333 190	276 814
Sum kostnader		626 829	558 841
Driftsresultat		65 991	133 979
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			24
Sum finansinntekter			24
Annen rentekostnad		101 071	101 105
Sum finanskostnader		101 071	101 105
Netto finans		-101 071	-101 081
Ordinært resultat før skattekostnad		-35 079	32 897
Ordinært resultat etter skattekostnad		-35 079	32 897
Årsresultat	6, 8	-35 079	32 897
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-35 079	32 897
Totalresultat		-35 079	32 897
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital			32 897
Overført fra annen egenkapital		-35 079	
Sum overføringer og disponeringer		-35 079	32 897



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger	3, 9	9 348 892	9 622 117
Sum varige driftsmidler		9 348 892	9 622 117
Sum anleggsmidler		9 348 892	9 622 117
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		2 431	
Andre kortsiktige fordringer	8	174 468	240 732
Sum fordringer		176 899	240 732
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	5, 8	73 038	75 727
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		73 038	75 727
Sum omløpsmidler		249 936	316 460
SUM EIENDELER		9 598 828	9 938 577
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Overkurs	6, 7	5 000	5 000
Annen innskutt egenkapital	6, 7, 9	4 000 000	4 000 000
Sum innskutt egenkapital		4 005 000	4 005 000
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Annen egenkapital	6	540 363	575 443
Sum opptjent egenkapital		540 363	575 443
Sum egenkapital		4 545 363	4 580 443
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	9, 10	2 675 000	2 700 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	9, 10	2 251 446	2 599 418
Sum annen langsiktig gjeld		4 926 446	5 299 418
Sum langsiktig gjeld		4 926 446	5 299 418
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	14 574	241
Skyldig offentlige avgifter	8	4 889	3 749
Annen kortsiktig gjeld	8	107 556	54 726
Sum kortsiktig gjeld		127 019	58 716
Sum gjeld		5 053 465	5 358 134
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 598 828	9 938 577



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 186444

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 374 473
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SANITETENS BORETTSLAG KLØVEREKRA
Forretningsadresse: Straumsetveien 4
7100 RISSA

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: Randi Sollie Denstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.04.2022



Organisasjonsnr: 985 374 473
SANITETENS BORETTSLAG KLØVEREKRA

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Innbetalt til dekning av felleskostnader	1	692 820	692 820
Sum inntekter		692 820	692 820
Kostnader			
Lønnskostnad	2	20 414	15 844
Avskrivning på driftsmidler	3	273 225	266 183
Annen driftskostnad	2, 4	333 190	276 814
Sum kostnader		626 829	558 841
Driftsresultat		65 991	133 979
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			24
Sum finansinntekter			24
Annen rentekostnad		101 071	101 105
Sum finanskostnader		101 071	101 105
Netto finans		-101 071	-101 081
Ordinært resultat før skattekostnad		-35 079	32 897
Ordinært resultat etter skattekostnad		-35 079	32 897
Årsresultat	6, 8	-35 079	32 897
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-35 079	32 897
Totalresultat		-35 079	32 897
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital			32 897
Overført fra annen egenkapital		-35 079	
Sum overføringer og disponeringer		-35 079	32 897



Organisasjonsnr: 985 374 473
SANITETENS BORETTSLAG KLØVEREKRA

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger	3, 9	9 348 892	9 622 117
Sum varige driftsmidler		9 348 892	9 622 117

Sum anleggsmidler		9 348 892	9 622 117
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		2 431	
Andre kortsiktige fordringer	8	174 468	240 732
Sum fordringer		176 899	240 732

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd	5, 8	73 038	75 727
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		73 038	75 727

Sum omløpsmidler		249 936	316 460
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		9 598 828	9 938 577
---------------	--	-----------	-----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Overkurs	6, 7	5 000	5 000
Annen innskutt egenkapital	6, 7, 9	4 000 000	4 000 000
Sum innskutt egenkapital		4 005 000	4 005 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	6	540 363	575 443
Sum opptjent egenkapital		540 363	575 443

Sum egenkapital		4 545 363	4 580 443
-----------------	--	-----------	-----------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	9, 10	2 675 000	2 700 000



Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9, 10	2 251 446	2 599 418
Sum annen langsiktig gjeld		4 926 446	5 299 418
Sum langsiktig gjeld		4 926 446	5 299 418
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	14 574	241
Skyldig offentlige avgifter	8	4 889	3 749
Annen kortsiktig gjeld	8	107 556	54 726
Sum kortsiktig gjeld		127 019	58 716
Sum gjeld		5 053 465	5 358 134
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 598 828	9 938 577



Organisasjonsnr: 985 374 473
SANITETENS BORETTSLAG KLØVEREKRA

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Årsregnskap for 2021

**Sanitetens Borettslag Kløverekra
7100 RISSA**

Innhold:

Resultatregnskap
Balanse
Noter

Revisjonsberetning



Resultatregnskap			
Sanitetens Borettslag Kløverekra			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Innbetalt til dekning av felleskostnader	1	692 820	692 820
Sum driftsinntekter		<u>692 820</u>	<u>692 820</u>
Lønnskostnad	2	20 414	15 844
Avskrivning på driftsmidler	3	273 225	266 183
Annen driftskostnad	2, 4	333 190	276 814
Sum driftskostnader		<u>626 829</u>	<u>558 841</u>
Driftsresultat		<u>65 991</u>	<u>133 979</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt		0	24
Rentekostnad		101 071	101 105
Resultat av finansposter		<u>-101 071</u>	<u>-101 081</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		-35 079	32 897
Ordinært resultat		<u>-35 079</u>	<u>32 897</u>
Årsresultat	6, 8	<u>-35 079</u>	<u>32 897</u>
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		0	32 897
Overført fra annen egenkapital		35 079	0
Sum overføringer		<u>-35 079</u>	<u>32 897</u>



Balanse			
Sanitetens Borettslag Kløverekra			
Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger	3, 9	9 348 892	9 622 117
Sum varige driftsmidler		<u>9 348 892</u>	<u>9 622 117</u>
Sum anleggsmidler		<u>9 348 892</u>	<u>9 622 117</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		2 431	0
Andre kortsiktige fordringer	8	174 468	240 732
Sum fordringer		<u>176 899</u>	<u>240 732</u>
Bankinnskudd	5, 8	73 038	75 727
Sum omløpsmidler		<u>249 936</u>	<u>316 460</u>
Sum eiendeler		<u>9 598 828</u>	<u>9 938 577</u>



Balanse			
Sanitetens Borettslag Kløverekra			
Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	6, 7	5 000	5 000
Borettsinnskudd	6, 7, 9	4 000 000	4 000 000
Sum innskutt egenkapital		<u>4 005 000</u>	<u>4 005 000</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	540 363	575 443
Sum opptjent egenkapital		<u>540 363</u>	<u>575 443</u>
Sum egenkapital		<u>4 545 363</u>	<u>4 580 443</u>
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til Rissa Sanitetsforening	9, 10	2 675 000	2 700 000
Gjeld til kredittinstitusjoner (Husbanken)	9, 10	2 251 446	2 599 418
Sum annen langsiktig gjeld		<u>4 926 446</u>	<u>5 299 418</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	14 574	241
Skyldig offentlige avgifter	8	4 889	3 749
Annen kortsiktig gjeld	8	107 556	54 726
Sum kortsiktig gjeld		<u>127 019</u>	<u>58 716</u>
Sum gjeld		<u>5 053 465</u>	<u>5 358 134</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>9 598 828</u>	<u>9 938 577</u>
Rissa, 25.03.2022 Styret i Sanitetens Borettslag Kløverekra			
<u>Elsa Synnøve Denstad</u> styremedlem	<u>Asmund Berget</u> styremedlem	<u>Randi Sollie Denstad</u> styreleder	
<u>Lindis Marie Børmark</u> nestleder		<u>Ann Astrid Rokseth</u> styremedlem	
Sanitetens Borettslag Kløverekra			Side 4



Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. I tillegg er det tatt hensyn til bestemmelser i forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Inntekter

Inntektsføring av innbetaling til dekning av felleskostnader skjer løpende. Innbetalingene forfaller månedlig og medtas i regnskap den måned de gjelder.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen, samt periodiseringer. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen og omfatter også første års avdrag.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost.

Varige driftsmidler - avskrivningssats bygninger - vedlikeholdsavsetning

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid etter en fornuftig avskrivningsplan.

Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående.

Ifølge forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag er det gitt adgang til at avskrivningssatsen for bygninger kan settes til 0 %. Forskriften krever da at det avsettes til vedlikehold dersom det ikke gjennomføres faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene. Fra og med 2008 er det valgt å foreta avskrivning av bygningene i takt med nedbetalingen av lån.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for eventuell avsetning til forventet tap. Denne gjøres i så fall på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene, samt en uspesifisert avsetning for å dekke generell tapsrisiko. .

Skatt

Borettslag er ikke skattepliktig, poster som skal medtas til beskatning innberettes på andelshavernes hånd. Regnskapet inneholder derfor ingen skattekostnad eller avsetninger ifbm skatt.



Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Lønnskostnader	2021	2020
Lønninger	18 458	14 326
Arbeidsgiveravgift	1 956	1 518
Sum	20 414	15 844

Selskapet har sysselsatt ca 0,1 årsverk i 2021.

Selskapet har ikke plikt til obligatorisk tjenstepensjon (OTP) for sine ansatte og har derfor ingen slik ordning.

Godtgjørelser

Det er ikke utbetalt styrehonorar.

Honorar til revisor er kostnadsført med kr 34 859, herav utgjør kr 12 487 annen bistand.

Note 3 Varige driftsmidler

	<u>Tomter</u>	<u>Bygninger</u>	<u>Sum</u>
Anskaffelseskost pr. 1.1.2021	531 353	11 855 907	12 387 260
Tilgang i året			
Avgang i året			
Anskaffelseskost 31.12.2021	531 353	11 855 907	12 387 260
Akk. ord. avskr pr 31.12.2021		3 038 368	3 038 368
Bokført verdi 31.12.2021	531 353	8 817 539	9 348 892
Årets ordinære avskrivninger		273 225	273 225
Avskrivningssats		Avskrives i takt med nedbetaling av lån.	
Anskaffelsesår	2003	2003/2019	

Note 4 Vedlikehold

I 2021 er det utført kr 44 297 i vedlikeholdsarbeid.



Note 5 Bundne midler

Selskapet har kr 16 innestående på skattetrekkkonto ved årets slutt. Skyldig skattetrekk pr 31.12.21 er kr 2 512.

Note 6 Egenkapital

	Andelskapital	Borettsinnskudd	Annen egenkapital
Egenkapital pr 01.01.21	5 000	4 000 000	575 442
Årets resultat			-35 079
Egenkapital pr 31.12.21	5 000	4 000 000	540 363

Note 7 Andel, kostpris, gjeld etc pr leilighetstype

Alle andelshavere har betalt kr 500,- i andelsinnskudd uansett leilighetstype.

Leilighetstype	Borettsinnskudd pr. leilighet	Andel av kostpris totalt	Andel av langsiktig gjeld pr leilighetstype	Andel av avdrag pr leilighetstype
2 leiligheter på 63,6 kv.m	375 000	2 250 946	895 950	48 177
3 leiligheter på 66,5 - 66,9 kv.m	395 000	3 556 590	1 522 091	76 594
3 leiligheter på 68,2 - 69,0 kv.m	405 000	3 650 280	1 436 080	72 266
2 leiligheter på 74,0 kv.m	425 000	2 553 634	1 076 164	50 410

(Andel av kostpris, langsiktig gjeld og avdrag er fordelt etter husleiebrøk)

Omsetningsverdi er begrenset av vedtektenes § 4.9 om maksimalpris:

Ved salg av leiligheten kan selger ikke kreve en høyere salgssum enn egen kjøpesum verdiregulert med konsumprisindeksen. Det skal videre gjøres tillegg eller fradrag etter takst som skal avholdes ved overdragelsen og hvor slitasje og skader gir fradrag og større påkostninger vil medføre tillegg.

Vedtektene stiller også blant annet krav til hvem som kan være andelseiere og godkjenning av disse.



Note 8 Disponible midler

Disponible midler er definert som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

	2021	2020
Disponible midler fra foregående årsregnskap:	257 743	9 065
Årets endring i disponible midler:		
Årets resultat	- 35 079	32 897
Tilbakeføring av avskrivning	273 225	266 183
Avdrag på lån	-372 972	-294 898
Opptak nytt lån	0	394 275
Kjøpesum anleggsmidler	0	-149 780
Sum årets endring i disponible midler	- 134 826	248 677
Disponible midler ved årets slutt:	122 917	257 743

Note 9 Pantstillelser o.l.

Av selskapets bokførte gjeld er sikret ved pant:	2021	2020
Pantelån i Husbanken	1 773 930	2 017 855
Pantelån Smn	477 516	581 563
Gjeld Rissa sanitetsforening	2 500 000	2 500 000
Gjeld Rissa sanitetsforening/boliger for eldre	175 000	200 000
SUM	4 926 446	5 299 418
Den bokførte verdi av eiendeler stillet som sikkerhet:		
Boligbygg	8 817 539	9 090 764
Tomtearealer for boliger	531 353	531 353
SUM	9 348 892	9 622 117

I tillegg er borettsinnskudd kr 4 000 000 sikret med pant i boligbygg med tomteareal.

**Note 10 Spesifikasjon av langsiktig gjeld**

Kreditors navn	Husbanken	Sparebank 1 SMN	Rissa Sanitetsforening	Rissa Sanitetsforening/ boliger for eldre
År for låneopptak	2003	2019/2020	2003	2003
Opprinnelig gjeld	5 100 000	625 000	2 500 000	500 000
Gjeld pr 01.01.21	2 017 855	581 563	2 500 000	200 000
Opptatt i året	0		0	0
Årets avdrag	243 925	104 047	0	25 000
Ekstraordinært avdrag				
Gjeld pr 31.12.21	1 773 930	477 516	2 500 000	175 000
Herav kortsiktig gjeld	0	0	0	0
Ført som langsiktig gjeld	1 773 930	477 516	2 500 000	175 000
Lånets løpetid	25 år	15 år/ 3 år	Ikke avtalt	Ikke avtalt
Rente- og avdragsbetingelser	Rente 2,967 % Avdragsfritt de første 5 år, deretter avdrag ihht nedbetalingsplan fra Husbanken fram til og med 2028	Rente 3,99%	Rentefritt de første 5 år, deretter renter kr 25.000 pr år Avdrag ikke avtalt	Rentefritt de første 5 år, videre rente ikke avtalt Avdrag kr 25.000 pr år
Formålet med låneopptaket	Anskaffelse av boliger med tomt	Anskaffelse av carporter, verandaer og nedbetaling annen gjeld	Anskaffelse av boliger med tomt	Anskaffelse av boliger med tomt
Gjeld som forfaller om mer enn 5 år	792 684	42 056		50 000



■ Åfjord
Øvre Årnes 2A
7170 Åfjord
Tlf. 72 53 16 22

■ Rissa
Rådhusvn. 20
7100 Rissa
Tlf. 73 85 10 20

■ Ørland
Yrjars gt. 24
7130 Brekstad
Tlf. 72 51 31 20

Til generalforsamlingen i Sanitetens Borettslag Kløvereakra

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sanitetens Borettslag Kløvereakra sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 35 079. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021 og resultatregnskap 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 rettvisende 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 vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ansvarlige revisorer:

Stig-Roar Guttelvik

Henrik Jønvik

Ragnar Hoås

Systemrevisjon Fosen AS

Autorisert
Regnskapsførerselskap

stigroar@systemrevisjon.no
Mobil 994 65 932

henrik@systemrevisjon.no
Mobil 981 11 952

ragnar@systemrevisjon.no
Mobil 913 50 952

Org. nr. NO 980 545 717
Bankkto. 4213 08 91289

Medlemmer av
Den norske Revisorforening

www.systemrevisjon.no



Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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>

Rissa, 25.3.2022
Systemrevisjon Fosen AS

Henrik Jønvik
statsautorisert revisor



Årsberetning 2021

Sanitetens borettslag Kløverekra er et andelslag med 10 leiligheter. Formålet er å skaffe andelseiere bolig, oppført som boligbygg, lokalisert i Rissa sentrum. Alle leiligheter er solgt og bebos av medlemmer i Rissa Sanitetsforening.

Styret har i 2021 hatt følgende sammensetning:

Randi Sollie Denstad	Leder
Lindis Børmark	Nestleder
Elsa Denstad	Styremedlem
Ann Astrid Rokseth	Styremedlem
Olav Lindgaard	Styremedlem

Varamedlemmer: Olga Berg, Birgit Bakøy, Kåre Trøen, Karen Berg

Olga Berg møter som vararepresentant i styremøtene.

Styret har hatt 4 styremøter og behandlet 23 saker.

Drift av eiendommen:

Drift av eiendommen er varetatt på en måte som økonomien gir rom for til beste for andelseierne. Vaktmestertjenestene er utført av Shakeo AS, renhold i fellesarealene er utført av Greta Albert på timesoppdrag. Otis har utført service og vedlikehold på heisen og Norsk Heisekontroll har utført nødvendig kontroll i henhold til regelverk.

Det er ikke solgt leiligheter i 2021.

Det er slutført utbedring og ombygging av en balkong.

Det er gjennomført en dugnad der skråningen mot sør ble luket og begrenset i omfang. Dette ble gjort i samarbeid med Shakeo AS.

Julekaffen som var planlagt i desember ble avlyst på grunn av Covid 19 - pandemien

Borettslagets økonomi:

Regnskapet for 2021 gjøres opp med et underskudd på 35079 kr. Likviditeten er ikke god. Regnskapet er satt opp med forutsetning om fortsatt drift, og det bekreftes at denne er tilstede.


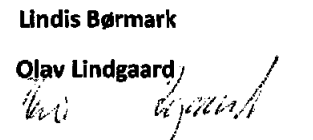
Arbeidsmiljøet vurderes som tilfredsstillende. Det har ikke vært skader eller ulykker i året.



Virksomheten forurenser ikke det ytre miljøet.

Rissa 25 .03.2022


Randi Sollie Denstad

Ann Astrid Rokseth


Lindis Børmark

Olav Lindgaard


Elsa Denstad

Olga Berg



Årsregnskap for 2021

**Sanitetens Borettslag Kløverekra
7100 RISSA**

Innhold:

**Resultatregnskap
Balanse
Noter**

Revisjonsberetning



Resultatregnskap			
Sanitetens Borettslag Kløverekra			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Innbetalt til dekning av felleskostnader	1	692 820	692 820
Sum driftsinntekter		<u>692 820</u>	<u>692 820</u>
Lønnskostnad	2	20 414	15 844
Avskrivning på driftsmidler	3	273 225	266 183
Annen driftskostnad	2, 4	333 190	276 814
Sum driftskostnader		<u>626 829</u>	<u>558 841</u>
Driftsresultat		<u>65 991</u>	<u>133 979</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt		0	24
Rentekostnad		101 071	101 105
Resultat av finansposter		<u>-101 071</u>	<u>-101 081</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		-35 079	32 897
Ordinært resultat		<u>-35 079</u>	<u>32 897</u>
Årsresultat	6, 8	<u>-35 079</u>	<u>32 897</u>
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		0	32 897
Overført fra annen egenkapital		35 079	0
Sum overføringer		<u>-35 079</u>	<u>32 897</u>



Balanse			
Sanitetens Borettslag Kløvereakra			
Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger	3, 9	9 348 892	9 622 117
Sum varige driftsmidler		<u>9 348 892</u>	<u>9 622 117</u>
Sum anleggsmidler		<u>9 348 892</u>	<u>9 622 117</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		2 431	0
Andre kortsiktige fordringer	8	174 468	240 732
Sum fordringer		<u>176 899</u>	<u>240 732</u>
Bankinnskudd	5, 8	73 038	75 727
Sum omløpsmidler		<u>249 936</u>	<u>316 460</u>
Sum eiendeler		<u>9 598 828</u>	<u>9 938 577</u>



Balanse			
Sanitetens Borettslag Kløverekra			
	Note	2021	2020
Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	6, 7	5 000	5 000
Borettsinnskudd	6, 7, 9	4 000 000	4 000 000
Sum innskutt egenkapital		<u>4 005 000</u>	<u>4 005 000</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	540 363	575 443
Sum opptjent egenkapital		<u>540 363</u>	<u>575 443</u>
Sum egenkapital		<u>4 545 363</u>	<u>4 580 443</u>
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til Rissa Sanitetsforening	9, 10	2 675 000	2 700 000
Gjeld til kredittinstitusjoner (Husbanken)	9, 10	2 251 446	2 599 418
Sum annen langsiktig gjeld		<u>4 926 446</u>	<u>5 299 418</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	14 574	241
Skyldig offentlige avgifter	8	4 889	3 749
Annen kortsiktig gjeld	8	107 556	54 726
Sum kortsiktig gjeld		<u>127 019</u>	<u>58 716</u>
Sum gjeld		<u>5 053 465</u>	<u>5 358 134</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>9 598 828</u>	<u>9 938 577</u>

Rissa, 25.03.2022
Styret i Sanitetens Borettslag Kløverekra

<u>Elsa Synnøve Denstad</u> styremedlem	<u>Asmund Berget</u> styremedlem	<u>Randi Sollie Denstad</u> styreleder
<u>Lindis Marie Børmark</u> nestleder	<u>Ann Astrid Rokseth</u> styremedlem	

Sanitetens Borettslag Kløverekra



Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. I tillegg er det tatt hensyn til bestemmelser i forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Inntekter

Inntektsføring av innbetaling til dekning av felleskostnader skjer løpende. Innbetalingene forfaller månedlig og medtas i regnskap den måned de gjelder.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen, samt periodiseringer. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen og omfatter også første års avdrag.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost.

Varige driftsmidler - avskrivningssats bygninger - vedlikeholdsavsetning

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid etter en fornuftig avskrivningsplan.

Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående.

Ifølge forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag er det gitt adgang til at avskrivningssatsen for bygninger kan settes til 0 %. Forskriften krever da at det avsettes til vedlikehold dersom det ikke gjennomføres faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene. Fra og med 2008 er det valgt å foreta avskrivning av bygningene i takt med nedbetalingen av lån.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for eventuell avsetning til forventet tap. Denne gjøres i så fall på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene, samt en uspesifisert avsetning for å dekke generell tapsrisiko. .

Skatt

Borettslag er ikke skattepliktig, poster som skal medtas til beskatning innberettes på andelshavernes hånd. Regnskapet inneholder derfor ingen skattekostnad eller avsetninger ifbm skatt.



Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Lønnskostnader	2021	2020
Lønninger	18 458	14 326
Arbeidsgiveravgift	1 956	1 518
Sum	20 414	15 844

Selskapet har sysselsatt ca 0,1 årsverk i 2021.

Selskapet har ikke plikt til obligatorisk tjenstepensjon (OTP) for sine ansatte og har derfor ingen slik ordning.

Godtgjørelser

Det er ikke utbetalt styrehonorar.

Honorar til revisor er kostnadsført med kr 34 859, herav utgjør kr 12 487 annen bistand.

Note 3 Varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger	Sum
Anskaffelseskost pr. 1.1.2021	531 353	11 855 907	12 387 260
Tilgang i året			
Avgang i året			
Anskaffelseskost 31.12.2021	531 353	11 855 907	12 387 260
Akk. ord. avskr pr 31.12.2021		3 038 368	3 038 368
Bokført verdi 31.12.2021	531 353	8 817 539	9 348 892
Årets ordinære avskrivninger		273 225	273 225
Avskrivningssats		Avskrives i takt med nedbetaling av lån.	
Anskaffelsesår	2003	2003/2019	

Note 4 Vedlikehold

I 2021 er det utført kr 44 297 i vedlikeholdsarbeid.



Note 5 Bundne midler

Selskapet har kr 16 inntående på skattetrekkkonto ved årets slutt. Skyldig skattetrekk pr 31.12.21 er kr 2 512.

Note 6 Egenkapital

	<u>Andelskapital</u>	<u>Borettsinnskudd</u>	<u>Annen egenkapital</u>
Egenkapital pr 01.01.21	5 000	4 000 000	575 442
Årets resultat			-35 079
<u>Egenkapital pr 31.12.21</u>	<u>5 000</u>	<u>4 000 000</u>	<u>540 363</u>

Note 7 Andel, kostpris, gjeld etc pr leilighetstype

Alle andelshavere har betalt kr 500,- i andelsinnskudd uansett leilighetstype.

<u>Leilighetstype</u>	<u>Borettsinnskudd pr. leilighet</u>	<u>Andel av kostpris totalt</u>	<u>Andel av langsiktig gjeld pr leilighetstype</u>	<u>Andel av avdrag pr leilighetstype</u>
2 leiligheter på 63,6 kv.m	375 000	2 250 946	895 950	48 177
3 leiligheter på 66,5 - 66,9 kv.m	395 000	3 556 590	1 522 091	76 594
3 leiligheter på 68,2 - 69,0 kv.m	405 000	3 650 280	1 436 080	72 266
2 leiligheter på 74,0 kv.m	425 000	2 553 634	1 076 164	50 410

(Andel av kostpris, langsiktig gjeld og avdrag er fordelt etter husleiebrøk)

Omsetningsverdi er begrenset av vedtektenes § 4.9 om maksimalpris:

Ved salg av leiligheten kan selger ikke kreve en høyere salgssum enn egen kjøpesum verdiregulert med konsumprisindeksen. Det skal videre gjøres tillegg eller fradrag etter takst som skal avholdes ved overdragelsen og hvor slitasje og skader gir fradrag og større påkostninger vil medføre tillegg.

Vedtektene stiller også blant annet krav til hvem som kan være andelseiere og godkjenning av disse.



Note 8 Disponible midler

Disponible midler er definert som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Disponible midler fra foregående årsregnskap:	257 743	9 065
Årets endring i disponible midler:		
Årets resultat		
Tilbakeføring av avskrivning	- 35 079	32 897
Avdrag på lån	273 225	266 183
Opptak nytt lån	-372 972	-294 898
Kjøpesum anleggsmidler	0	394 275
Sum årets endring i disponible midler	0	-149 780
Disponible midler ved årets slutt:	<u>122 917</u>	<u>257 743</u>

Note 9 Pantstillelser o.l.

Av selskapets bokførte gjeld er sikret ved pant:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Pantelån i Husbanken		
Pantelån Smn	1 773 930	2 017 855
Gjeld Rissa sanitetsforening	477 516	581 563
Gjeld Rissa sanitetsforening/boliger for eldre	2 500 000	2 500 000
SUM	<u>175 000</u>	<u>200 000</u>
	4 926 446	5 299 418

Den bokførte verdi av eiendeler stillet som sikkerhet:

Boligbygg		
Tomtearealer for boliger	8 817 539	9 090 764
SUM	<u>531 353</u>	<u>531 353</u>
	9 348 892	9 622 117

I tillegg er borettsinnskudd kr 4 000 000 sikret med pant i boligbygg med tomteareal.



Note 10 Spesifikasjon av langsiktig gjeld

Kreditors navn	Husbanken	Sparebank 1 SMN	Rissa Sanitetsforening	Rissa Sanitetsforening/ boliger for eldre
	2003	2019/2020	2003	2003
År for låneopptak				
Opprinnelig gjeld	5 100 000	625 000	2 500 000	500 000
Gjeld pr 01.01.21	2 017 855	581 563	2 500 000	200 000
Opptatt i året	0		0	0
Årets avdrag	243 925	104 047	0	25 000
Ekstraordinært avdrag			0	
Gjeld pr 31.12.21	1 773 930	477 516	2 500 000	175 000
Herav kortsiktig gjeld	0	0	0	0
Ført som langsiktig gjeld	1 773 930	477 516	2 500 000	175 000
Lånets løpetid	25 år	15 år/ 3 år	Ikke avtalt	Ikke avtalt
Rente- og avdragsbetingelser	Rente 2,967 %	Rente 3,99%	Rentefritt de første 5 år, deretter renter kr 25.000 pr år	Rentefritt de første 5 år, videre rente ikke avtalt
	Avdragsfritt de første 5 år, deretter avdrag ihht nedbetalingsplan fra Husbanken fram til og med 2028		Avdrag ikke avtalt	Avdrag kr 25.000 pr år
Formålet med låneopptaket	Anskaffelse av boliger med tomt	Anskaffelse av carporter, verandaer og nedbetaling annen gjeld	Anskaffelse av boliger med tomt	Anskaffelse av boliger med tomt
Gjeld som forfaller om mer enn 5 år	792 684	42 056		50 000