



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 946 873 527
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SANDGATEN 21
Forretningsadresse: V/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Strandveien 43
7067 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: 23.07.2021

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, 23.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		123 300	126 994
Sum inntekter		123 300	126 994
Kostnader			
Annen driftskostnad		97 933	98 479
Sum kostnader		97 933	98 479
Driftsresultat		25 367	28 515
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 157	48
Sum finansinntekter		2 157	48
Annen finanskostnad		20 207	24 423
Sum finanskostnader		20 207	24 423
Netto finans		-18 050	-24 375
Ordinært resultat før skattekostnad		7 317	4 140
Ordinært resultat etter skattekostnad		7 317	4 140
Årsresultat		7 317	4 140
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		7 317	4 139
Sum overføringer og disponeringer		7 317	4 139



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		1 685 985	1 685 985
Sum varige driftsmidler		1 685 985	1 685 985
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 685 985	1 685 985
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		7 344	6 444
Sum fordringer		7 344	6 444
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		61 609	82 600
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		61 609	82 600
Sum omløpsmidler		68 953	89 044
SUM EIENDELER		1 754 938	1 775 029

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		500	500
Sum innskutt egenkapital		500	500
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		122 321	129 638
Sum opptjent egenkapital		-122 321	-129 638
Sum egenkapital		-121 821	-129 138
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		536 202	550 181
Øvrig langsiktig gjeld		1 325 000	1 325 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 861 202	1 875 181
Sum langsiktig gjeld		1 861 202	1 875 181
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 382	1 972
Leverandørgjeld		12 471	
Annen kortsiktig gjeld		1 705	27 014
Sum kortsiktig gjeld		15 558	28 986
Sum gjeld		1 876 760	1 904 167
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 754 939	1 775 029



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 762891

Enheten

Organisasjonsnummer: 946 873 527
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SANDGATEN 21
Forretningsadresse: V/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Strandveien 43
7067 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: 23.07.2021

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, 02.10.2021



Organisasjonsnr: 946 873 527
BORETTSLAGET SANDGATEN 21

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		123 300	126 994
Sum inntekter		123 300	126 994
Kostnader			
Annen driftskostnad		97 933	98 479
Sum kostnader		97 933	98 479
Driftsresultat		25 367	28 515
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 157	48
Sum finansinntekter		2 157	48
Annen finanskostnad		20 207	24 423
Sum finanskostnader		20 207	24 423
Netto finans		-18 050	-24 375
Ordinært resultat før skattekostnad		7 317	4 140
Ordinært resultat etter skattekostnad		7 317	4 140
Årsresultat		7 317	4 140
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		7 317	4 139
Sum overføringer og disponeringer		7 317	4 139



Organisasjonsnr: 946 873 527
BORETTSLAGET SANDGATEN 21

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		1 685 985	1 685 985
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 685 985	1 685 985
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		7 344	6 444
Sum fordringer		7 344	6 444
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		61 609	82 600
Sum omløpsmidler		61 609	82 600
Sum omløpsmidler		68 953	89 044
SUM EIENDELER		1 754 938	1 775 029
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		500	500
Sum innskutt egenkapital		500	500
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		122 321	129 638



Sum opptjent egenkapital	-122 321	-129 638
Sum egenkapital	-121 821	-129 138
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	536 202	550 181
Øvrig langsiktig gjeld	1 325 000	1 325 000
Sum annen langsiktig gjeld	1 861 202	1 875 181
Sum langsiktig gjeld	1 861 202	1 875 181
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 382	1 972
Leverandørgjeld	12 471	
Annen kortsiktig gjeld	1 705	27 014
Sum kortsiktig gjeld	15 558	28 986
Sum gjeld	1 876 760	1 904 167
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 754 939	1 775 029



Organisasjonsnr: 946 873 527
BORETTSLAGET SANDGATEN 21

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



GENERALFORSAMLING

I

SAND GT 21 BORETTSLAG

15.07.2021 – 23.07.2021

ÅRSMELDING OG REGNSKAP

FOR

2020



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

Det ordinære årsmøte i **Borettslaget Sandgaten 21** blir ved hjelp av sakspapirer og stemmeseddel. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 15.07.2021 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 23.07.2021

Selskapsnummer: 9271 **Selskapsnavn** Borettslaget Sandgaten 21

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig.

En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.:

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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	<input checked="" type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	-------------------------------------	-----	--------------------------

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------	-----	--------------------------

Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Yngve Bjerkli velges som protokollvitne

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------	-----	--------------------------



Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For	Mot

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 0,-. Det har ikke vært tradisjon med styrehonorar i borettslaget, men dette kan vurderes ved en senere anledning.

For	Mot

Saker til behandling:

Det er ingen saker til behandling, men en vil søke å avholde et fysisk møte til høsten for å diskutere vedlikehold av eiendommen.

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

På grunn av omstendigheter er hele styret på valg.

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Tom Møbius	
Styremedlem	Yngve Bjerkli	
Styremedlem	Sivert Bjørnaas	
Varamedlem	Tony Hersjevik	
Varamedlem	Matteo Sangermani	

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



Digital/ analog gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i **Borettslaget Sandgaten 21** vil bli avholdt uten fysisk møte, men ved hjelp av vedlagte sakspapirer og stemmeseddel.

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 15.07.2021 klokken 18.00.
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 23.07.2021 klokken 18.00.

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

- Vedlagte stemmeseddel leveres til styret innen årsmøtet avsluttes. (23.07.2021 klokken 18.00)
- For at din stemme skal bli registrert må du levere stemmeseddelen innen oppgitt frist.



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tom Møbius	Sandgata 21
Nestleder	Yngve Bjerkli	Sandgata 21
Styremedlem	Sivert Bjørnaas	Odins Veg 12 B
Varamedlem	Bjørn Bjørneboe	Sandgata 21
Varamedlem	Tony Hesjevik	Fernanda Nissens Gate 10 A

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 Borettslaget Sandgaten 21

Borettslaget består av 5 andelsleiligheter.

Borettslaget Sandgaten 21 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 946873527, og ligger i Trondheim kommune med følgende adresse:

Sandgata 21

Gårds- og bruksnummer :
402 336

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 Sandgaten 21 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 EIDE REVISJON AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende 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 123 300.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 97 933.
Dette er kr 7 067 lavere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 7 317 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 53 395 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 3000 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 1 283. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Sandgaten 21.

Lån

Borettslaget Sandgaten 21 har lån i Nordea.

3,2% flytende rente. Siste innbetaling er 01.09.41.

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 23 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2021. **Økning av fellesutgiftene er ved avholdelse av generalforsamlingen ikke gjennomført.**

Det nye styret må vurdere økning av fellesutgiftene i forhold til framtidig vedlikehold av eiendommen og muligheten for oppsparing av midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BORETTLAGET SANDGATEN 21

BUDSJETT 2021

Regnskap 2020	Regnskap 2019	Neste år Budsjett 2021
------------------	------------------	---------------------------

DRIFTSINNETEKTER:

INNKREVDE FELLESKOSTNADER	123 300	123 300	152 000
ANDRE INNETEKTER	0	3 694	0
SUM INNETEKTER	123 300	126 994	152 000

DRIFTSKOSTNADER:

REVISJONSHONORAR	-1 250	-8 500	0
FORRETNINGSFØRERHONORAR	-19 195	-22 449	-20 000
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	0	0	-3 000
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 000	0	-3 000
FORSIKRINGER	-15 891	-15 093	-17 000
KOMMUNALE AVGIFTER	-30 352	-25 902	-39 500
TV-ANLEGG/BREDBÅND	-28 276	-25 775	-30 600
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 970	-760	-2 500
SUM DRIFTSKOSTNADER	-97 933	-98 479	-115 600

DRIFTSRESULTAT FØR IN:	25 367	28 515	36 400
DRIFTSRESULTAT:	25 367	28 515	36 400

FINANSINNETEKT/KOSTNAD

FINANSINNETEKTER	2 157	48	0
FINANSKOSTNADER	-20 207	-24 423	-17 000
RES.AV FINANSINNT/KOSTN.	-18 050	-24 375	-17 000

RESULTAT	7 317	4 139	19 400
-----------------	--------------	--------------	---------------



UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til generalforsamlingen i Borettslaget Sandgaten 21

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert borettslaget Sandgaten 21 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 7 317. 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 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, 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.



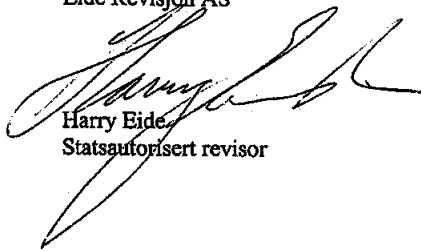
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

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.	60 057	71 312	60 057	53 395
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	7 317	4 139	-5 500	19 400
Fradrag for avdrag på langs. lån 11	-13 979	-15 394	0	-19 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-6 662	-11 255		400
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	53 395	60 057	54 557	53 795

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	68 953	89 044
Kortsiktig gjeld	-15 558	-28 987
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	53 395	60 057



Borettslaget Sandgaten 21

BORETTSLAGET SANDGATEN 21
ORG.NR. 946 873 527, KUNDENR. 9271

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	123 300	123 300	123 300	152 000
Andre inntekter		0	3 694	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		123 300	126 994	123 300	152 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	3	-1 250	-8 500	-8 000	0
Forretningsførerhonorar		-19 195	-22 449	-19 000	-20 000
Konsulenthonorar		0	0	0	-3 000
Drift og vedlikehold	4	-1 000	0	-7 000	-3 000
Forsikringer		-15 891	-15 093	-16 000	-17 000
Kommunale avgifter	5	-30 352	-25 902	-27 000	-39 500
TV-anlegg/bredbånd		-28 276	-25 775	-27 000	-30 600
Andre driftskostnader	6	-1 970	-760	-1 000	-2 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-97 933	-98 479	-105 000	-115 600
DRIFTSRESULTAT		25 367	28 515	18 300	36 400
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	7	2 157	48	200	0
Finanskostnader	8	-20 207	-24 423	-24 000	-17 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-18 050	-24 375	-23 800	-17 000
ÅRSRESULTAT		7 317	4 139	-5 500	19 400
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		7 317			



Borettslaget Sandgaten 21

BALANSE			
	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	9	1 685 985	1 685 985
SUM ANLEGGSMIDLER		1 685 985	1 685 985
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		7 344	6 444
Driftskonto OBOS-banken		57 005	0
Sparekonto OBOS-banken		4 605	0
Innestående i andre banker		0	82 600
SUM OMLØPSMIDLER		68 953	89 044
SUM EIENDELER		1 754 939	1 775 029
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 5 * 100		500	500
Udekket tap	10	-122 321	-129 638
SUM EGENKAPITAL		-121 821	-129 138
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	11	536 202	550 181
Borettsinnskudd	12	1 325 000	1 325 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 861 202	1 875 181
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		1 705	0
Leverandørgjeld		12 471	0
Påløpte renter		1 382	1 972
Annen kortsiktig gjeld		0	27 015
SUM KORTSIKTIG GJELD		15 558	28 987
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 754 939	1 775 029
Pantstillelse	13	2 125 000	1 325 000
Garantiansvar		0	0

Trondheim, _____.2021
Styret i Borettslaget Sandgaten 21

Tom Møbius /s/

Sivert Bjørnaas /s/

Yngve Bjerkli /s/



Borettslaget Sandgaten 21

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.

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.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	123 300
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	123 300

NOTE: 3

REVISJONSHONORAR

Selskapet har endret regnskapsprinsipp for kostnadsføring av revisjonshonorar. Tidligere har kostnadsført revisjonshonorar vært basert på en avsetning. I framtiden vil revisjonshonoraret bli kostnadsført det året som fakturaene er datert. Virkningen i overgangsåret er at bare differansen mellom avsatt og virkelig honorar blir ført i i regnskapet. Honorar for 2019 er betalt med kr 8 750 i år.

NOTE: 4

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 000

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



Borettslaget Sandgaten 21

NOTE: 5

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-7 560
Vann- og avløpsavgift	-5 327
Renovasjonsavgift	-4 809
Kommunale avgifter	-12 656
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-30 352

NOTE: 6

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Andre kontorkostnader	-70
Bank- og kortgebyr	-1 900
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 970

NOTE: 7

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	19
Renter bank	4
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	64
Kundeutbytte fra Gjensidige	2 070
SUM FINANSINNTEKTER	2 157

NOTE: 8

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Nordea	-20 207
SUM FINANSKOSTNADER	-20 207

NOTE: 9

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	1 400 000
Kostpris/bokført verdi	285 985
SUM BYGNINGER	1 685 985

Tomten er kjøpt.

Gnr.402/bnr.336

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

NOTE: 10

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkelteleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.



Borettslaget Sandgaten 21

NOTE: 11

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

NORDEA

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,20 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016	-600 000	
Nedbetalt tidligere	49 819	
Nedbetalt i år	13 979	
		-536 202
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-536 202

NOTE: 12

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig -1 325 000

SUM BORETTSINNSKUDD -1 325 000

NOTE: 13

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 325 000
Pantelån	536 202
TOTALT	1 861 202

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

Bygninger	1 685 985
TOTALT	1 685 985



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret har e-post sandgaten21@styrerommet.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 79018588. 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.