



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 853 389 102
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SJÅHEIA VESTRE BORETTSLAG
Forretningsadresse: Lønneveien 3
8209 FAUSKE

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Rita Sørgaard
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 30.03.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 503 580	2 873 526
Sum inntekter		3 503 580	2 873 526
Kostnader			
Lønnskostnad	1	63 060	66 245
Annen driftskostnad	2,3,4,5	1 278 601	1 155 300
Sum kostnader		1 341 661	1 221 545
Driftsresultat		2 161 919	1 651 981
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	6	54 388	5 964
Sum finansinntekter		54 388	5 964
Annen rentekostnad	7	1 489 835	1 043 616
Sum finanskostnader		1 489 835	1 043 616
Netto finans		-1 435 447	-1 037 652
Resultat før skattekostnad		726 472	614 329
Årsresultat		726 472	614 329
Årsresultat etter minoritetsinteresser		726 472	614 329
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		726 472	614 329
Sum overføringer og disponeringer		726 472	614 329



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		13 480 566	12 913 433
Sum varige driftsmidler		13 480 566	12 913 433
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler	8,13	13 480 866	12 913 733
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		62 197	33 635
Andre fordringer		274 056	256 127
Sum fordringer		336 253	289 762
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9,5	4 339 669	4 578 304
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 339 669	4 578 304
Sum omløpsmidler		4 675 922	4 868 065
SUM EIENDELER		18 156 787	17 781 798
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 000	4 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum innskutt egenkapital		4 000	4 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		11 841 279	12 567 750
Sum opptjent egenkapital		-11 841 279	-12 567 750
Sum egenkapital	10	-11 837 279	-12 563 750
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser	5	969 690	900 333
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld	11,12, 13	28 456 245	28 922 950
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		294 211	275 427
Skyldige offentlige avgifter			14
Annen kortsiktig gjeld		273 920	246 824
Sum kortsiktig gjeld		568 131	522 265
Sum gjeld		29 994 066	30 345 549
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 156 787	17 781 798



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 408528

Enheten

Organisasjonsnummer: 853 389 102
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SJÅHEIA VESTRE BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Indre Salten Boligbyggelag
Storgaten 56
8200 FAUSKE

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Rita Sørgaard
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 03.06.2024



Organisasjonsnr: 853 389 102
SJÅHEIA VESTRE BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 503 580	2 873 526
Sum inntekter		3 503 580	2 873 526
Kostnader			
Lønnskostnad	1	63 060	66 245
Annen driftskostnad	2, 3, 4, 5	1 278 601	1 155 300
Sum kostnader		1 341 661	1 221 545
Driftsresultat		2 161 919	1 651 981
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	6	54 388	5 964
Sum finansinntekter		54 388	5 964
Annen rentekostnad	7	1 489 835	1 043 616
Sum finanskostnader		1 489 835	1 043 616
Netto finans		-1 435 447	-1 037 652
Resultat før skattekostnad		726 472	614 329
Årsresultat		726 472	614 329
Årsresultat etter minoritetsinteresser		726 472	614 329
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		726 472	614 329
Sum overføringer og disponeringer		726 472	614 329



Organisasjonsnr: 853 389 102
SJÅHEIA VESTRE BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og
annen fast eiendom

Sum varige driftsmidler		13 480 566	12 913 433
-------------------------	--	------------	------------

Finansielle anleggsmidler

Investeringer i aksjer og
andeler

Sum finansielle anleggsmidler		300	300
----------------------------------	--	-----	-----

Sum anleggsmidler	8,13	13 480 866	12 913 733
-------------------	------	------------	------------

Sum anleggsmidler

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer

Andre fordringer		62 197	33 635
------------------	--	--------	--------

Sum fordringer		274 056	256 127
----------------	--	---------	---------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	9,5	336 253	289 762
--	-----	---------	---------

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 339 669	4 578 304
--	--	-----------	-----------

Sum omløpsmidler		4 339 669	4 578 304
------------------	--	-----------	-----------

Sum omløpsmidler		4 675 922	4 868 065
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		18 156 787	17 781 798
---------------	--	------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

Sum innskutt egenkapital		4 000	4 000
--------------------------	--	-------	-------

Sum innskutt egenkapital		4 000	4 000
--------------------------	--	-------	-------

Opptjent egenkapital

Udekket tap

Sum opptjent egenkapital		11 841 279	12 567 750
--------------------------	--	------------	------------

Sum opptjent egenkapital		-11 841 279	-12 567 750
--------------------------	--	-------------	-------------



Sum egenkapital	10	-11 837 279	-12 563 750
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser	5	969 690	900 333
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld	11,12,13	28 456 245	28 922 950
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		294 211	275 427
Skyldige offentlige avgifter			14
Annen kortsiktig gjeld		273 920	246 824
Sum kortsiktig gjeld		568 131	522 265
Sum gjeld		29 994 066	30 345 549
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 156 787	17 781 798



Organisasjonsnr: 853 389 102
SJÅHEIA VESTRE BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Noter

Sjáheia Vestre Borettslag Organisasjonnr. 853 389 102

BEREGNING AV DISPONIBLE MIDLER:

	2023	2022
Disponible midler 01.01.	4 345 800	4 291 285
Årets resultat	726 472	614 329
Vedlikeholdsfond	69 357	27 361
Anleggsbidrag LS-kavel og ny nettstasjon	567 133	
Langsiktig lån 01.01.	26 282 950	26 870 125
Langsiktig lån 31.12.	25 816 245	26 282 950
Avdrag langsiktig lån	-466 705	-587 175
Endring disponible midler	-238 009	54 515
Disponible midler 31.12.	4 107 791	4 345 800

Omløpsmidler	4 675 922	4 868 065
Kortsiktig gjeld	-568 131	-522 265
Disponible midler	4 107 791	4 345 800

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskapet og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

Inntekter inntektsføres i den periode de gjelder.

Kostnader bokføres i den periode de er påløpt.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen 1 år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld.

Fordringer bokføres til pålydende, med fradrag for påregnelig tap.

Eiendommen er normalt bokført til anskaffelseskost.



Note 1 - Personalkostnader - Styrehonorar

	2023	2022
Lønnskostnader	0	3 031
Arbeidsgiveravgift	3 060	3 215
Styrehonorar	60 000	60 000
Sum	63 060	66 246

Antall årsværk i 2023: 0. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenespensjon.

Note 2 - Revisor

	2023	2022
Kostnadsført til revisjon	11 823	11 823
Kostnadsført for andre tjenester	0	0
Sum	11 823	11 823

Beløpene er angitt inklusiv merverdiavgift.

Note 3 - Forretningsførerhonorar

	2023	2022
Kostnadsført forretningsførerhonorar	133 995	133 995
Kostnadsført for tilleggstenester	0	0
Sum	133 995	133 995

Beløpene er angitt inklusiv merverdiavgift.

Note 4 - Vedlikehold - Andre driftsutgifter

Vedlikehold

	2023	2022
Løpende vedlikehold bygg	50 946	76 691
Løpende vedlikehold vvs	0	0
Løpende vedlikehold elektro	1 869	0
Løpende vedlikehold utvendig	5 325	3 918
Til sammen	58 140	80 609

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



Andre driftsutgifter

	2023	2022
Renovasjon, vann, avløp ol	516 176	413 534
Leie datasystemer - vedlikeholdsprogram	1 850	1 850
Festeavgift	15 325	15 325
Hjelpeverktøy	0	0
Brøyting - gressklipping	64 522	94 433
Møte, kurs, oppdatering ol	850	0
Datakommunikasjon - MinSide	4 200	4 200
Porto/distribusjon av info mv	3 184	7 235
Medlemskontingent NBBL	225	0
Medlemskontingent ISBBI	6 000	6 000
Forsikring	258 755	222 873
Styremøter	2 545	3 975
Generalforsamling	125	0
Eiendomsskatt	123 806	123 369
Bankgebyr	7 193	6 920
Annen kostnad	535	480
Avsetning vedlikeholdsfond	69 357	27 361
Sum	1 074 648	927 555

Note 5 - Avsetning vedlikeholdsfond

	2023	2022
Årets avsetning	69 357	27 361
Årets bruk	0	0
Saldo 31.12.	969 690	900 333

Midlene er satt inn på egen bankkonto.

Note 6 - Renteinntekter

	2023	2022
Renteinntekt bank/annet	50 592	3 176
Renteinntekt fra andelseierne	3 796	2 788
Sum	54 388	5 964



Note 7 - Rentekostnader

	2023	2022
Rentekostnad lån	1 489 835	1 043 616
Rentekostnad leverandører	0	0
Sum	1 489 835	1 043 616

Note 8 – Eiendom

Anskaffelseskost og anskaffelsesår	År	Kostnad
Bygninger	1977	12 913 433

Dette er også eiendommens bokførte verdi i årets regnskap. Boligeiendommer anses ikke å ha begrenset levetid ved normalt vedlikehold. Bygningene er derfor ikke avskrevet. Styret har istedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført som oppveier verdiforringelse av bygningene.

Note 9 - Bankinnskudd

Skyldig skattetrekk pr. 31.12.23	0
Bundne skattetrekksmidler pr. 31.12.23	0

Midlene er satt inn på egen skattetrekkkonto.

Note 10 - Egenkapital

	Andelskapital	Opptjent egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2023	4 000	-12 567 750	-12 563 750
Årsresultat		726 472	726 472
Egenkapital 31.12.2023	4 000	-11 841 278	-11 837 278

Balansen viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseførte verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost.

Borettslaget har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at borettslaget fra stiftelsen frem til 31.12 i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak og/eller disponible midler.

Erfarings med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i borettslaget (jfr. note 13).



Note 11 - Pantegjeld

Lånegiver	Opprinnelig gjeld	Restlån 01.01.23	Låneopptak 2023	Avdrag 2023	Restlån 31.12.23	Gjeld 5 år frem i tid
Sparebank1 NN *	9 200 000	8 673 387		162 553	8 510 834	7 474 733
Sparebank1 NN **	18 000 000	17 609 563		304 152	17 305 411	15 400 645
Sum langs. gjeld				466 705	25 816 245	22 875 378

Sparebank1 NN: Opptaksår: 2020 Løpetid: 30 år Rentvilkår: 5,86 %
Sparebank1 NN : Opptaksår: 2021 Løpetid: 30 år Rentevilkår: 5,88 %

Betingelser: Referanserate NIBORL-3MU
Margin: +1,150%
Justeringsfrekvens: Ukentlig

Pantegjeld

Antall andeler	Andel gjeld 31.12.23	Sum fellesgjeld 31.12.23
13	599 246	25 816 245
22	661 962	
5	723 198	
Gjeldsfradrag festetomt		153 250
Sum		25 969 495

Note 12 - Borettsinnskudd

Borettsinnskudd 2 640 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 13 - Pantestillelser - spesifikasjon av langsiktig gjeld

Bokført verdi pr. 31.12.23

Bokført langsiktig gjeld	25 816 245
Borettsinnskudd	2 640 000
Borettslagets pantsikrede gjeld	28 456 245
Bokført verdi av pantsatt eiendom	13 480 566

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantsikkerhet.

Sist gjennomsnittlig omsetningsverdi leiligheter eksl fellesgjeld kr 2.262.500,-

Dette viser at virkelig verdi av eiendelene er høyere enn balanseført verdi av gjelden.



Org. nr.: NO 975 898 946
Ansvarlige revisorer:
Jan-Erik Opli, statsaut. revisor
Arne Tobiassen, statsaut. revisor

Til generalforsamlingen i Sjøheia Vestre borettslag.

Revisjonsrapport nr. 5

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sjøheia Vestre Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 726 472, - Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

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.

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

Postadresse	Telefon	Bankgiro	Medlem av
Postboks 411, 8201 Fauske	75 60 00 20	4750.79.66272	Den norske revisorforening
Besøksadresse		E-post:	
Storgata 56, Fauske		firmapost@fauske-revisjon.no	



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 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>

Fauske, den 14. mars 2024
Fauske Revisjon AS

Arne Tobiassen
Statsautorisert revisor