



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 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: Rita Sørgaard
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.06.2021

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, 24.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 481 389	2 167 080
Sum inntekter		2 481 389	2 167 080
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	213 971	42 040
Annen driftskostnad	4,5,6,1 0	8 944 836	1 046 854
Sum kostnader		9 158 807	1 088 894
Driftsresultat		-6 677 418	1 078 186
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	7	7 852	6 640
Sum finansinntekter		7 852	6 640
Annen rentekostnad	8	319 468	324 351
Sum finanskostnader		319 468	324 351
Netto finans		-311 616	-317 711
Ordinært resultat før skattekostnad		-6 989 034	760 475
Ordinært resultat etter skattekostnad		-6 989 034	760 475
Årsresultat		-6 989 034	760 475
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-6 989 034	760 476
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-6 989 034	760 476
Sum overføringer og disponeringer		-6 989 034	760 476



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9,13	9 254 000	9 254 000
Sum varige driftsmidler		9 254 000	9 254 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		9 254 300	9 254 300
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		29 392	74 334
Andre fordringer		208 295	
Sum fordringer		237 687	74 334
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11,10	1 114 688	2 095 443
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 114 688	2 095 443
Sum omløpsmidler		1 352 375	2 169 777
SUM EIENDELER		10 606 675	11 424 077
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	14	4 000	4 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum innskutt egenkapital		4 000	4 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	14	7 525 723	536 689
Sum opptjent egenkapital		-7 525 723	-536 689
Sum egenkapital	14	-7 521 723	-532 689
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser		772 542	
Sum avsetninger for forpliktelser	10	772 542	
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	12,13	11 731 937	11 918 257
Sum annen langsiktig gjeld		11 731 937	11 918 257
Sum langsiktig gjeld		12 504 479	11 918 257
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	5 348 758	
Leverandørgjeld		242 605	19 998
Skyldige offentlige avgifter		10 389	
Annen kortsiktig gjeld		22 167	18 512
Sum kortsiktig gjeld		5 623 919	38 510
Sum gjeld		18 128 398	11 956 767
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 606 675	11 424 078



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 484802

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 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: Rita Sørgaard
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.06.2021

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, 14.07.2021



Organisasjonsnr: 853 389 102
SJÅHEIA VESTRE BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 481 389	2 167 080
Sum inntekter		2 481 389	2 167 080
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	213 971	42 040
Annen driftskostnad	4,5,6,10	8 944 836	1 046 854
Sum kostnader		9 158 807	1 088 894
Driftsresultat		-6 677 418	1 078 186
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	7	7 852	6 640
Sum finansinntekter		7 852	6 640
Annen rentekostnad	8	319 468	324 351
Sum finanskostnader		319 468	324 351
Netto finans		-311 616	-317 711
Ordinært resultat før skattekostnad		-6 989 034	760 475
Ordinært resultat etter skattekostnad		-6 989 034	760 475
Årsresultat		-6 989 034	760 475
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-6 989 034	760 476
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-6 989 034	760 476
Sum overføringer og disponeringer		-6 989 034	760 476



Organisasjonsnr: 853 389 102
SJÅHEIA VESTRE BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2020** **2019**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9,13	9 254 000	9 254 000
Sum varige driftsmidler		9 254 000	9 254 000

Finansielle anleggsmidler

Investeringer i aksjer og andeler		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300

Sum anleggsmidler		9 254 300	9 254 300
--------------------------	--	------------------	------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		29 392	74 334
Andre fordringer		208 295	
Sum fordringer		237 687	74 334

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	11,10	1 114 688	2 095 443
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 114 688	2 095 443

Sum omløpsmidler		1 352 375	2 169 777
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		10 606 675	11 424 077
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital	14	4 000	4 000
Sum innskutt egenkapital		4 000	4 000

Opptjent egenkapital

Udekket tap	14	7 525 723	536 689
Sum opptjent egenkapital		-7 525 723	-536 689



Sum egenkapital	14	-7 521 723	-532 689
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser		772 542	
Sum avsetninger for forpliktelser	10	772 542	
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	12,13	11 731 937	11 918 257
Sum annen langsiktig gjeld		11 731 937	11 918 257
Sum langsiktig gjeld		12 504 479	11 918 257
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	12	5 348 758	
Leverandørgjeld		242 605	19 998
Skyldige offentlige avgifter		10 389	
Annen kortsiktig gjeld		22 167	18 512
Sum kortsiktig gjeld		5 623 919	38 510
Sum gjeld		18 128 398	11 956 767
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 606 675	11 424 078



Organisasjonsnr: 853 389 102
SJÅHEIA VESTRE BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Ytelser til daglig leder

Note

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Styret	150675.00	0.00	40000.00

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Noter

Sjåheia Vestre Borettslag Organisasjonnr. 853 389 102

BEREGNING AV DISPONIBLE MIDLER:

	2020	2019
Disponible midler 01.01.	2 131 268	1 867 881
Årets resultat	-6 989 034	760 476
Vedlikeholdsfond	772 542	0
Renovering - aktivering		
Opptak lån	9 200 000	
Langsiktig lån 01.01.	9 278 257	9 775 346
Langsiktig lån 31.12.	9 091 937	9 278 257
Avdrag langsiktig lån	-9 386 320	-497 089
Endring disponible midler	-6 402 812	263 387
Disponible midler 31.12.	-4 271 544	2 131 268

Omløpsmidler	1 352 375	2 169 778
Kortsiktig gjeld	-5 623 919	-38 510
Disponible midler	-4 271 544	2 131 268

Disponible midler er negative grunnet borettslaget er innvilget byggelån i forbindelse med storrenovering av borettslaget. Når prosjektet er over vil byggelånet konverteres til langsiktig lån, og disponible midler vil bli positive.

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

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 2 - Personalkostnader

	2020	2019
Lønnskostnader	170 175	0
Arbeidsgiveravgift	3 796	2 040
Andre ytelser	0	0
Sum	173 971	2 040

Borettslaget har ingen ansatte. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenespensjon. 0

Note 3 - Styrehonorar

	2020	2019
Styrehonorar	40 000	40 000
Sum	40 000	40 000

Note 4 - Revisor

	2020	2019
Kostnadsført til revisjon	84	11 750
Kostnadsført for andre tjenester	0	0
Sum	84	11 750

Beløpene er angitt inklusiv merverdiavgift. Beløpet for 2020 gjelder tilbakeføring av avsetning.

Note 5 - Forretningsførerhonorar

	2020	2019
Kostnadsført forretningsførerhonorar	133 998	136 665
Kostnadsført for tilleggtjenester	0	0
Sum	133 998	136 665

Beløpene er angitt inklusiv merverdiavgift.



Note 6 - Vedlikehold - Andre driftsutgifter

Vedlikehold

	2020	2019
Løpende vedlikehold bygg	7 106 526	59 078
Løpende vedlikehold vvs	33 886	2 730
Løpende vedlikehold elektro	0	0
Løpende vedlikehold utvendig	0	0
Til sammen	7 140 412	61 808

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

Andre driftsutgifter

	2020	2019
Renovasjon, vann, avløp ol	413 857	379 766
Leie datasystemer - vedlikeholdsprogram	1 850	0
Festeavgift	15 325	15 325
Brøyting - gressklipping	93 713	92 625
Møte, kurs, oppdatering ol	2 500	0
Datakommunikasjon - MinSide	2 900	0
Porto/distribusjon av info mv	5 730	0
Kontingent NBBL	0	3 800
Medlemskontingent ISBBI	6 000	6 000
Forsikring	227 640	210 349
Styremøter	3 935	0
Generalforsamling	102	3 089
Eiendomsskatt	115 368	120 183
Bankgebyr	7 880	3 641
Annen kostnad	995	1 850
Avsetning vedlikeholdsfond	772 542	0
Sum	1 670 337	836 628

Note 7 - Renteinntekter

	2020	2019
Renteinntekt bank/annet	3 203	6 544
Renteinntekt fra andelseierne	4 649	97
Sum	7 852	6 641



Note 8 - Rentekostnader

	2020	2019
Rentekostnad lån	319 468	324 351
Rentekostnad leverandører	0	0
Sum	319 468	324 351

Note 9 – Eiendom

Anskaffelseskost og anskaffelsesår	År	Kostnad
Bygninger	1977	9 254 000

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 10 - Avsetning vedlikeholdsfond

	2020	Saldo 31.12.20
Årets avsetning - saldo utgang året	772 542	772 542
Sum	772 542	772 542

Midlene er satt inn på egen bankkonto.

Note 11 - Bankinnskudd

Bundne skattetrekkmidler pr. 31.12.20	9 288
---------------------------------------	-------

Note 12 - Pantegjeld

Lånegiver	Opprinnelig gjeld	Restlån 01.01.20	Låneopptak 2020	Avdrag 2020	Restlån 31.12.20	Gjeld 5 år frem i tid
DNB	14 000 000	9 278 257		9 278 257	0	
Sparebank1 NN	9 200 000	0	9 200 000	108 063	9 091 937	7 952 895
Sum langs. gjeld				9 386 320	9 091 937	7 952 895

Sparebank1 NN : Opptaksår: 2020 Løpetid: 30 år Rentevilkår: 2,3 %



Pantegjeld

Antall andeler	Andel gjeld	31.12.20	Sum fellesgjeld	31.12.20
13		311 387		9 091 937
22		343 976		
5		375 797		
Negativ formue				4 249 379
Gjeldsfradrag festetomt				153 250
Sum				13 494 566

Note 13 - Pantestillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.20
Bokført langsiktig gjeld	9 091 937
Borettsinnskudd	2 640 000
Borettslagets pantsikrede gjeld	11 731 937
Bokført verdi av pantsatt eiendom	9 254 000

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 ekskl fellesgjeld kr 1.800.000,-

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

Note 14 - Egenkapital

	Andelskapital	Opptjent egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2020	4 000	-536 689	-532 689
Årsresultat		-6 989 034	-6 989 034
Egenkapital 31.12.2020	4 000	-7 525 723	-7 521 723

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.

Erfaring 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).





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

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Sjøheia Vestre borettslag

Revisjonsrapport nr. 2

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet for 2020

Konklusjon

Vi har revidert Sjøheia Vestre borettslags årsregnskap som viser et underskudd på kr 6 989 034. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020 og 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 rettvisende 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 regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets og forretningsførers ansvar for regnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 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.

Postadresse	Telefon	Bankgiro	Medlem av
Postboks 411, 8201 Fauske	75600020	4750.79.66272	Den norske revisorforening
Besøksadresse Storgata 56, Fauske		E-post: firmapost@fauske-revisjon.no	



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.

Fauske, den 2.6.2021
Fauske Revisjon AS

Arne Tobiassen
Statsautorisert revisor