



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 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: Rita Sørgaard
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2022

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, 01.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 769 684	2 481 389
Sum inntekter		2 769 684	2 481 389
Kostnader			
Lønnskostnad	2	148 722	213 971
Annen driftskostnad	3,4,5,6	7 677 932	8 944 836
Sum kostnader		7 826 654	9 158 807
Driftsresultat		-5 056 970	-6 677 418
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	7	1 742	7 852
Sum finansinntekter		1 742	7 852
Annen rentekostnad	8	601 127	319 468
Sum finanskostnader		601 127	319 468
Netto finans		-599 385	-311 616
Ordinært resultat før skattekostnad		-5 656 356	-6 989 034
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 656 356	-6 989 034
Årsresultat		-5 656 356	-6 989 034
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-5 656 356	-6 989 034
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-5 656 356	-6 989 034
Sum overføringer og disponeringer		-5 656 356	-6 989 034



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		12 913 433	9 254 000
Sum varige driftsmidler		12 913 433	9 254 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler	9,14	12 913 733	9 254 300
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		9 887	29 392
Andre fordringer		220 796	208 295
Sum fordringer		230 683	237 687
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10,6	4 431 735	1 114 688
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 431 735	1 114 688
Sum omløpsmidler		4 662 418	1 352 375
SUM EIENDELER		17 576 151	10 606 675
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 000	4 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum innskutt egenkapital		4 000	4 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		13 182 079	7 525 723
Sum opptjent egenkapital		-13 182 079	-7 525 723
Sum egenkapital	11	-13 178 079	-7 521 723
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser		872 972	772 542
Sum avsetninger for forpliktelser	6	872 972	772 542
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		29 510 125	11 731 937
Sum annen langsiktig gjeld	14,12, 13	29 510 125	11 731 937
Sum langsiktig gjeld		30 383 097	12 504 479
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			5 348 758
Leverandørgjeld		242 371	242 605
Skyldige offentlige avgifter		8	10 389
Annen kortsiktig gjeld		128 754	22 167
Sum kortsiktig gjeld		371 133	5 623 919
Sum gjeld		30 754 230	18 128 398
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 576 151	10 606 675



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 497576

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Rita Sørgaard
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2022

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, 23.06.2022



Organisasjonsnr: 853 389 102
SJÅHEIA VESTRE BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 769 684	2 481 389
Sum inntekter		2 769 684	2 481 389
Kostnader			
Lønnskostnad	2	148 722	213 971
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6	7 677 932	8 944 836
Sum kostnader		7 826 654	9 158 807
Driftsresultat		-5 056 970	-6 677 418
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	7	1 742	7 852
Sum finansinntekter		1 742	7 852
Annen rentekostnad	8	601 127	319 468
Sum finanskostnader		601 127	319 468
Netto finans		-599 385	-311 616
Ordinært resultat før skattekostnad		-5 656 356	-6 989 034
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 656 356	-6 989 034
Årsresultat		-5 656 356	-6 989 034
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-5 656 356	-6 989 034
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-5 656 356	-6 989 034
Sum overføringer og disponeringer		-5 656 356	-6 989 034



Organisasjonsnr: 853 389 102
SJÅHEIA VESTRE BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		12 913 433	9 254 000
Sum varige driftsmidler		12 913 433	9 254 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler	9,14	12 913 733	9 254 300
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		9 887	29 392
Andre fordringer		220 796	208 295
Sum fordringer		230 683	237 687
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10,6	4 431 735	1 114 688
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 431 735	1 114 688
Sum omløpsmidler		4 662 418	1 352 375
SUM EIENDELER		17 576 151	10 606 675
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 000	4 000
Sum innskutt egenkapital		4 000	4 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		13 182 079	7 525 723
Sum opptjent egenkapital		-13 182 079	-7 525 723



Sum egenkapital	11	-13 178 079	-7 521 723
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelse		872 972	772 542
Sum avsetninger for forpliktelse	6	872 972	772 542
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		29 510 125	11 731 937
Sum annen langsiktig gjeld	14,12,13	29 510 125	11 731 937
Sum langsiktig gjeld		30 383 097	12 504 479
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner			5 348 758
Leverandørgjeld		242 371	242 605
Skyldige offentlige avgifter		8	10 389
Annen kortsiktig gjeld		128 754	22 167
Sum kortsiktig gjeld		371 133	5 623 919
Sum gjeld		30 754 230	18 128 398
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 576 151	10 606 675



Organisasjonsnr: 853 389 102
SJÅHEIA VESTRE BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



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

Sjåheia Vestre Borettslag Organisasjonnr. 853 389 102

BEREGNING AV DISPONIBLE MIDLER:

	2021	2020
Disponible midler 01.01.	-4 271 544	2 131 268
Årets resultat	-5 656 356	-6 989 034
Vedlikeholdsfond	100 430	772 542
Renovering - aktivering	3 659 433	
Opptak lån	18 000 000	9 200 000
Langsiktig lån 01.01.	9 091 937	9 278 257
Langsiktig lån 31.12.	26 870 125	9 091 937
Avdrag langsiktig lån	-221 812	-9 386 320
Endring disponible midler	8 562 829	-6 402 812
Disponible midler 31.12.	4 291 285	-4 271 544

Omløpsmidler	4 662 418	1 352 375
Kortsiktig gjeld	-371 133	-5 623 919
Disponible midler	4 291 285	-4 271 544

Note 1 - 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 2 - Personalkostnader - Styrehonorar

	2021	2020
Lønnskostnader	41 583	170 175
Arbeidsgiveravgift	7 139	3 796
Styrehonorar	100 000	40 000
Sum	148 722	213 971

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

Note 3 - Revisor

	2021	2020
Kostnadsført til revisjon	11 823	84
Kostnadsført for andre tjenester	0	0
Sum	11 823	84

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

Note 4 - Forretningsførerhonorar

	2021	2020
Kostnadsført forretningsførerhonorar	133 997	133 998
Kostnadsført for tilleggstenester	0	0
Sum	133 997	133 998

Beløpene er angitt inklusiv merverdiavgift.

Note 5 - Vedlikehold - Andre driftsutgifter

Vedlikehold

	2021	2020
Løpende vedlikehold bygg	6 382 344	7 106 526
Løpende vedlikehold vvs	0	33 886
Løpende vedlikehold elektro	17 516	0
Løpende vedlikehold utvendig	146 217	0
Til sammen	6 546 077	7 140 412

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



Andre driftsutgifter

	2021	2020
Renovasjon, vann, avløp ol	416 148	413 857
Leie datasytemer - vedlikeholdsprogram	1 850	1 850
Festeavgift	15 325	15 325
Hjelpeverktøy	861	0
Brøyting - gressklipping	92 589	93 713
Møte, kurs, oppdatering ol	0	2 500
Datakommunikasjon - MinSide	4 200	2 900
Porto/distribusjon av info mv	4 474	5 730
Kontingent NBBL	0	0
Medlemskontingent ISBBI	6 000	6 000
Forsikring	210 372	227 640
Styremøter	2 091	3 935
Generalforsamling	0	102
Eiendomsskatt	123 369	115 368
Bankgebyr	6 990	7 880
Annen kostnad	1 330	995
Avsetning vedlikeholdsfond	100 430	772 542
Sum	986 029	1 670 337

Note 6 - Avsetning vedlikeholdsfond

	2021	2020
Årets avsetning	100 430	772 542
Årets bruk	0	0
Saldo 31.12.	872 972	772 542

Midlene er satt inn på egen bankkonto.

Note 7 - Renteinntekter

	2021	2020
Renteinntekt bank/annet	664	3 203
Renteinntekt fra andelseierne	1 078	4 649
Sum	1 742	7 852



Note 8 - Rentekostnader

	2021	2020
Rentekostnad lån	601 127	319 468
Rentekostnad leverandører	0	0
Sum	601 127	319 468

Note 9 – 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 10 - Bankinnskudd

Bundne skattetrekksmidler pr. 31.12.21	0
--	---

Midlene er satt inn på egen skattetrekkkonto.

Note 11 - Egenkapital

	Andelskapital	Opptjent egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2021	4 000	-7 525 723	-7 521 723
Årsresultat		-5 656 356	-5 656 356
Egenkapital 31.12.2021	4 000	-13 182 079	-13 178 079

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 14).



Note 12 - Pantegjeld

Lånegiver	Opprinnelig gjeld	Restlån 01.01.21	Låneopptak 2021	Avdrag 2021	Restlån 31.12.21	Gjeld 5 år frem i tid
Sparebank1 NN *	9 200 000	9 091 937		221 812	8 870 125	7 780 044
Sparebank1 NN **	18 000 000	0	18 000 000	0	18 000 000	15 952 616
Sum langs. gjeld				221 812	26 870 125	23 732 660

Sparebank1 NN: Opptaksår: 2020 Løpetid: 30 år Rentvilkår: 2,8 %
Sparebank1 NN : Opptaksår: 2021 Løpetid: 30 år Rentevilkår: 2,81 %

Betingelser: Referanserate NIBORL-3MU
Margin: +1,850%
Justeringsfrekvens: Ukentlig

Pantegjeld

Antall andeler	Andel gjeld 31.12.21	Sum fellesgjeld 31.12.21
13	623 564	26 870 125
22	688 826	
5	752 547	
Gjeldsfradrag festetomt		153 250
Sum		27 023 375

Note 13 - Borettsinnskudd

Borettsinnskudd 2 640 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 14 - Pantestillelser - spesifikasjon av langsiktig gjeld

	Bokført verdi pr. 31.12.21
Sparebank 1 Nord-Norge	8 870 125
Sparebank 1 Nord-Norge	18 000 000
Borettsinnskudd	2 640 000
Borettslagets pantsikrede gjeld	29 510 125
Bokført verdi av pantsatt eiendom	12 913 433

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 2.281.250,-

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. 3

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sjøheia Vestre Borettslag sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 5.656.356. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 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.

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 avviklet.

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



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 avgå 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 25. mars 2022
Fauske Revisjon AS

Arne Tobiassen
Statsautorisert revisor