



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 968 120 409  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SETSÅBAKKEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Indre Salten BBL  
8201 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: 20.06.2022

### 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, 14.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		633 600	633 600
<b>Sum inntekter</b>		<b>633 600</b>	<b>633 600</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	11 561	5 000
Annen driftskostnad	3,4,5	234 230	244 857
<b>Sum kostnader</b>		<b>245 791</b>	<b>249 857</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>387 809</b>	<b>383 743</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	6		46
<b>Sum finansinntekter</b>			<b>46</b>
Annen rentekostnad	7	25 637	46 812
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>25 637</b>	<b>46 812</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-25 637</b>	<b>-46 766</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>362 173</b>	<b>336 977</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>362 173</b>	<b>336 977</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>362 173</b>	<b>336 977</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>362 173</b>	<b>336 977</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført annen egenkapital		362 173	336 977
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>362 173</b>	<b>336 977</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		6 699 309	6 699 309
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>6 699 309</b>	<b>6 699 309</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>	8,13	<b>6 699 309</b>	<b>6 699 309</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		-2 271	
Andre fordringer		28 508	26 254
<b>Sum fordringer</b>		<b>26 237</b>	<b>26 254</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	300 912	269 091
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>300 912</b>	<b>269 091</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>327 149</b>	<b>295 345</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 026 459</b>	<b>6 994 654</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 200</b>	<b>1 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		3 873 783	3 511 610



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 873 783</b>	<b>3 511 610</b>
<b>Sum egenkapital</b>	10	<b>3 874 983</b>	<b>3 512 810</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld		3 115 555	3 428 581
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	13,11, 12	<b>3 115 555</b>	<b>3 428 581</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 115 555</b>	<b>3 428 581</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		33 958	50 877
Annen kortsiktig gjeld		1 963	2 386
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>35 921</b>	<b>53 263</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 151 476</b>	<b>3 481 844</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 026 459</b>	<b>6 994 654</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 563692

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 968 120 409  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SETSÅBAKKEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Indre Salten BBL  
8201 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: 20.06.2022

#### 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, 05.07.2022



Organisasjonsnr: 968 120 409  
SETSÅBAKKEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		633 600	633 600
<b>Sum inntekter</b>		<b>633 600</b>	<b>633 600</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	11 561	5 000
Annen driftskostnad	3, 4, 5	234 230	244 857
<b>Sum kostnader</b>		<b>245 791</b>	<b>249 857</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>387 809</b>	<b>383 743</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	6		46
<b>Sum finansinntekter</b>			<b>46</b>
Annen rentekostnad	7	25 637	46 812
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>25 637</b>	<b>46 812</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-25 637</b>	<b>-46 766</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>362 173</b>	<b>336 977</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>362 173</b>	<b>336 977</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>362 173</b>	<b>336 977</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>362 173</b>	<b>336 977</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført annen egenkapital		362 173	336 977
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>362 173</b>	<b>336 977</b>



Organisasjonsnr: 968 120 409  
SETSÅBAKKEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 6 699 309 6 699 309  
Sum varige driftsmidler 6 699 309 6 699 309

Sum anleggsmidler 8,13 6 699 309 6 699 309

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer -2 271  
Andre fordringer 28 508 26 254  
Sum fordringer 26 237 26 254

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 9 300 912 269 091  
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 300 912 269 091

Sum omløpsmidler 327 149 295 345

SUM EIENDELER 7 026 459 6 994 654

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital 1 200 1 200  
Sum innskutt egenkapital 1 200 1 200

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 3 873 783 3 511 610  
Sum opptjent egenkapital 3 873 783 3 511 610

Sum egenkapital 10 3 874 983 3 512 810

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld  
Øvrig langsiktig gjeld 3 115 555 3 428 581



Sum annen langsiktig gjeld 13,11,12	3 115 555	3 428 581
Sum langsiktig gjeld	3 115 555	3 428 581
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	33 958	50 877
Annen kortsiktig gjeld	1 963	2 386
Sum kortsiktig gjeld	35 921	53 263
Sum gjeld	3 151 476	3 481 844
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>7 026 459</b>	<b>6 994 654</b>



Organisasjonsnr: 968 120 409  
SETSÅBAKKEN 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 2021

Setsåbakken Borettslag  
Organisasjonsnr. 968 120 409

### BEREGNING AV DISPONIBLE MIDLER

	2021	2020
Disponible midler 01.01.	242 082	212 912
Årets resultat	362 173	336 977
Langsiktig lån 01.01.	1 988 581	2 296 388
Langsiktig lån 31.12.	1 675 555	1 988 581
Avdrag langsiktige lån	-313 026	-307 807
Endring disponible midler	49 147	29 170
<b>Disponible midler 31.12.</b>	<b>291 229</b>	<b>242 082</b>

Omløpsmidler	327 149	295 345
Kortsiktig gjeld	-35 921	-53 263
<b>Disponible midler</b>	<b>291 228</b>	<b>242 082</b>

### 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	0	0
Arbeidsgiveravgift	561	0
Styrehonorar	11 000	5 000
<b>Sum</b>	<b>11 561</b>	<b>5 000</b>

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	6 610	50
Kostnadsført for andre tjenester	0	0
<b>Sum</b>	<b>6 610</b>	<b>50</b>

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

## Note 4 - Forretningsførerhonorar

	2021	2020
Kostnadsført forretningsførerhonorar	40 200	40 199
Kostnadsført for tilleggstenester	0	0
<b>Sum</b>	<b>40 200</b>	<b>40 199</b>

Beløpene er angitt inklusiv merverdiavgift.

## Note 5 - Vedlikehold - andre driftsutgifter

### Vedlikehold

	2021	2020
Løpende vedlikehold bygg	0	0
Løpende vedlikehold vvs	0	8 798
Løpende vedlikehold elektro	0	17 471
Løpende vedlikehold utvendig	615	500
<b>Til sammen</b>	<b>615</b>	<b>26 769</b>

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



## Andre driftsutgifter

	2021	2020
Renovasjon, vann, avløp ol	100 110	97 468
Brøyting - gressklipping	25 000	25 000
Datakommunikasjon - MinSide	4 200	4 300
Porto/distribusjon av info mv	978	913
Kontingent NBBL	0	0
Medlemskontingent ISBBI	1 800	1 800
Forsikring	26 944	23 991
Generalforsamling	400	400
Eiendomsskatt	22 627	19 790
Bankgebyr	4 711	4 107
Annen kostnad	35	70
<b>Sum</b>	<b>186 805</b>	<b>177 839</b>

## Note 6 - Renteinntekter

	2021	2020
Renteinntekt bank/annet	0	46
Renteinntekt fra andelseierne	0	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>46</b>

## Note 7 - Rentekostnader

	2021	2020
Rentekostnad lån	25 637	46 812
Rentekostnad leverandører	0	0
<b>Sum</b>	<b>25 637</b>	<b>46 812</b>

## Note 8 – Eiendom

Anskaffelseskost og anskaffelsesår	År	Kostnad
<b>Bygninger</b>	<b>1994</b>	6 341 562
<b>Asfalteringer</b>	<b>2014</b>	293 164
<b>Tomt</b>	<b>2006</b>	64 583
		<b>6 699 309</b>

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

Bundne skattetrekkmidler 31.12.21	0
-----------------------------------	---

Midlene er satt inn på skattetrekkkonto.

## Note 10 - Egenkapital

	Andelskapital	Opptjent egenkapital	Sum egenkapital
<b>Egenkapital 01.01.2021</b>	<b>1 200</b>	<b>3 511 610</b>	<b>3 512 810</b>
Årsresultat		362 173	362 173
<b>Egenkapital 31.12.2021</b>	<b>1 200</b>	<b>3 873 783</b>	<b>3 874 983</b>

## Note 11 - Pantegjeld

Lånegiver	Opprinnelig gjeld	Restlån 01.01.21	Låneopptak 2021	Avdrag 2021	Restlån 31.12.21	Saldo 5 år frem i tid
Husbanken	4 860 000	1 336 867		291 967	1 044 900	0
Sparebank1 NN	750 000	651 714		21 059	630 655	522 505
<b>Sum langs. gjeld</b>				<b>313 026</b>	<b>1 675 555</b>	<b>522 505</b>

Husbanken: Opptaksår: 1995 Løpetid: 30 år Rentevilkår: 0,728 %  
Sparebank1 NN: Opptaksår: 2014 Løpetid: 30 år Rentevilkår: 2,55 %

## Pantegjeld

Antall andeler	Andel gjeld 31.12.21	Sum fellesgjeld 31.12.21
12	139 630	1 675 555
<b>Sum</b>		<b>1 675 555</b>

## Note 12 - Borettsinnskudd

Borettsinnskudd 1 440 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.



## Note 13 - Pantestillelser - spesifikasjon av langsiktig gjeld

	<b>Bokført verdi pr. 31.12.21</b>
Husbanken	1 044 900
Sparebank 1 Nord-Norge	630 655
Borettsinnskudd	1 440 000
<b>Borettslagets pantsikrede gjeld</b>	<b>3 115 555</b>
<b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>	<b>6 699 309</b>

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



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

Til generalforsamlingen i Setsåbakken Borettslag.

Revisjonsrapport nr. 2

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Setsåbakken Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 362 173. 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 avvirket.

<b>Postadresse</b>	<b>Telefon</b>	<b>Bankgiro</b>	<b>Medlem av</b>
Postboks 411, 8201 Fauske	75 60 00 20	4750.79.66272	Den norske revisorforening
<b>Besøksadresse</b>		<b>E-post:</b>	
Storgata 56, Fauske		<a href="mailto:firmapost@fauske-revisjon.no">firmapost@fauske-revisjon.no</a>	



### 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 21. april 2022  
Fauske Revisjon AS

---

Arne Tobiassen  
Statsautorisert revisor