



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 05.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 07.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 873 526	2 769 684
Sum inntekter		2 873 526	2 769 684
Kostnader			
Lønnskostnad	1	66 245	148 722
Annen driftskostnad	2,3,4,5	1 155 300	7 677 932
Sum kostnader		1 221 545	7 826 654
Driftsresultat		1 651 981	-5 056 970
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	6	5 964	1 742
Sum finansinntekter		5 964	1 742
Annen rentekostnad	7	1 043 616	601 127
Sum finanskostnader		1 043 616	601 127
Netto finans		-1 037 652	-599 385
Ordinært resultat før skattekostnad		614 329	-5 656 356
Ordinært resultat etter skattekostnad		614 329	-5 656 355
Årsresultat		614 329	-5 656 356
Årsresultat etter minoritetsinteresser		614 329	-5 656 356
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		614 329	-5 656 356
Sum overføringer og disponeringer		614 329	-5 656 356



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		12 913 433	12 913 433
Sum varige driftsmidler		12 913 433	12 913 433
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler	8,13	12 913 733	12 913 733
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		33 635	9 887
Andre fordringer		256 127	220 796
Sum fordringer		289 762	230 683
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5,9	4 578 304	4 431 735
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 578 304	4 431 735
Sum omløpsmidler		4 868 065	4 662 418
SUM EIENDELER		17 781 798	17 576 151
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 000	4 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum innskutt egenkapital		4 000	4 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		12 567 750	13 182 079
Sum opptjent egenkapital		-12 567 750	-13 182 079
Sum egenkapital	10	-12 563 750	-13 178 079
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser	5	900 333	872 972
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld	11,12, 13	28 922 950	29 510 125
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		275 427	242 371
Skyldige offentlige avgifter		14	8
Annen kortsiktig gjeld		246 824	128 754
Sum kortsiktig gjeld		522 265	371 133
Sum gjeld		30 345 549	30 754 230
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 781 798	17 576 151



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 515616

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 05.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 28.06.2023



Organisasjonsnr: 853 389 102
SJÅHEIA VESTRE BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 873 526	2 769 684
Sum inntekter		2 873 526	2 769 684
Kostnader			
Lønnskostnad	1	66 245	148 722
Annen driftskostnad	2, 3, 4, 5	1 155 300	7 677 932
Sum kostnader		1 221 545	7 826 654
Driftsresultat		1 651 981	-5 056 970
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	6	5 964	1 742
Sum finansinntekter		5 964	1 742
Annen rentekostnad	7	1 043 616	601 127
Sum finanskostnader		1 043 616	601 127
Netto finans		-1 037 652	-599 385
Ordinært resultat før skattekostnad		614 329	-5 656 356
Ordinært resultat etter skattekostnad		614 329	-5 656 355
Årsresultat		614 329	-5 656 356
Årsresultat etter minoritetsinteresser		614 329	-5 656 356
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		614 329	-5 656 356
Sum overføringer og disponeringer		614 329	-5 656 356



Organisasjonsnr: 853 389 102
SJÅHEIA VESTRE BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og
annen fast eiendom

Sum varige driftsmidler 12 913 433 12 913 433

Finansielle anleggsmidler

Investeringer i aksjer og
andeler

Sum finansielle anleggsmidler 300 300

Sum anleggsmidler 8,13 12 913 733 12 913 733

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer

Andre fordringer 33 635 9 887

Sum fordringer 256 127 220 796

Sum fordringer 289 762 230 683

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 5,9 4 578 304 4 431 735

Sum omløpsmidler 4 578 304 4 431 735

Sum omløpsmidler 4 868 065 4 662 418

SUM EIENDELER 17 781 798 17 576 151

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 12 567 750 13 182 079

Sum opptjent egenkapital -12 567 750 -13 182 079



Sum egenkapital	10	-12 563 750	-13 178 079
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser	5	900 333	872 972
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld	11,12,13	28 922 950	29 510 125
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		275 427	242 371
Skyldige offentlige avgifter		14	8
Annen kortsiktig gjeld		246 824	128 754
Sum kortsiktig gjeld		522 265	371 133
Sum gjeld		30 345 549	30 754 230
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 781 798	17 576 151



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

Sjåheia Vestre Borettslag Organisasjonnr. 853 389 102

BEREGNING AV DISPONIBLE MIDLER:

	2022	2021
Disponible midler 01.01.	4 291 285	-4 271 544
Årets resultat	614 329	-5 656 356
Vedlikeholdsfond	27 361	100 430
Renovering - aktivering		3 659 433
Opptak lån		18 000 000
Langsiktig lån 01.01.	26 870 125	9 091 937
Langsiktig lån 31.12.	26 282 950	26 870 125
Avdrag langsiktig lån	-587 175	-221 812
Endring disponible midler	54 515	8 562 829
Disponible midler 31.12.	4 345 800	4 291 285

Omløpsmidler	4 868 065	4 662 418
Kortsiktig gjeld	-522 265	-371 133
Disponible midler	4 345 800	4 291 285

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

	2022	2021
Lønnskostnader	3 031	41 583
Arbeidsgiveravgift	3 215	7 139
Styrehonorar	60 000	100 000
Sum	66 246	148 722

Antall årsværk i 2022: 0. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenespensjon. 0

Note 2 - Revisor

	2022	2021
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

	2022	2021
Kostnadsført forretningsførerhonorar	133 995	133 997
Kostnadsført for tilleggstenester	0	0
Sum	133 995	133 997

Beløpene er angitt inklusiv merverdiavgift.

Note 4 - Vedlikehold - Andre driftsutgifter

Vedlikehold

	2022	2021
Løpende vedlikehold bygg	76 691	6 382 344
Løpende vedlikehold vvs	0	0
Løpende vedlikehold elektro	0	17 516
Løpende vedlikehold utvendig	3 918	146 217
Til sammen	80 609	6 546 077

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



Andre driftsutgifter

	2022	2021
Renovasjon, vann, avløp ol	413 534	416 148
Leie datasystemer - vedlikeholdsprogram	1 850	1 850
Festeavgift	15 325	15 325
Hjelpeverktøy	0	861
Brøyting - gressklipping	94 433	92 589
Møte, kurs, oppdatering ol	0	0
Datakommunikasjon - MinSide	4 200	4 200
Porto/distribusjon av info mv	7 235	4 474
Kontingent NBBL	0	0
Medlemskontingent ISBBI	6 000	6 000
Forsikring	222 873	210 372
Styremøter	3 975	2 091
Generalforsamling	0	0
Eiendomsskatt	123 369	123 369
Bankgebyr	6 920	6 990
Annen kostnad	480	1 330
Avsetning vedlikeholdsfond	27 361	100 430
Sum	927 555	986 029

Note 5 - Avsetning vedlikeholdsfond

	2022	2021
Årets avsetning	27 361	100 430
Årets bruk	0	0
Saldo 31.12.	900 333	872 972

Midlene er satt inn på egen bankkonto.

Note 6 - Renteinntekter

	2022	2021
Renteinntekt bank/annet	3 176	664
Renteinntekt fra andelseierne	2 788	1 078
Sum	5 964	1 742



Note 7 - Rentekostnader

	2022	2021
Rentekostnad lån	1 043 616	601 127
Rentekostnad leverandører	0	0
Sum	1 043 616	601 127

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. 31.12.22	0
Bundne skattetrekksmidler pr. 31.12.22	0

Midlene er satt inn på egen skattetrekkkonto.

Note 10 - Egenkapital

	Andelskapital	Opptjent egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2022	4 000	-13 182 079	-13 178 079
Årsresultat		614 329	614 329
Egenkapital 31.12.2022	4 000	-12 567 750	-12 563 750

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 14).



Note 11 - Pantegjeld

Lånegiver	Opprinnelig gjeld	Restlån 01.01.22	Låneopptak 2022	Avdrag 2022	Restlån 31.12.22	Gjeld 5 år frem i tid
Sparebank1 NN *	9 200 000	8 870 125		196 738	8 673 387	7 878 429
Sparebank1 NN **	18 000 000	18 000 000		390 437	17 609 563	16 170 549
Sum langs. gjeld				587 175	26 282 950	24 048 978

Sparebank1 NN: Opptaksår: 2020 Løpetid: 30 år Rentvilkår: 5,11 %

Sparebank1 NN : Opptaksår: 2021 Løpetid: 30 år Rentevilkår: 5,11 %

Betingelser: Referanserate NIBORL-3MU

Margin: +1,850%

Justeringsfrekvens: Ukentlig

Pantegjeld

Antall andeler	Andel gjeld 31.12.22	Sum fellesgjeld 31.12.22
13	610 015	26 282 950
22	673 859	
5	736 195	
Gjeldsfradrag festetomt		153 250
Sum		26 436 200

Note 12 - Borettsinnskudd

Borettsinnskudd 2 640 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 13 - Pantestillelser - spesifikasjon av langsiktig gjeld

Bokført verdi pr. 31.12.22

Bokført langsiktig gjeld	26 282 950
Borettsinnskudd	2 640 000
Borettslagets pantsikrede gjeld	28 922 950
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 2.262.500,-

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. 4

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sjøheia Vestre Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 614.329, - Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 36, 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 22. mai 2023

Fauske Revisjon AS

Arne Tobiassen

Statsautorisert revisor