



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 961 928 362
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SKJERSTADVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: 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: 28.04.2022

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, 14.03.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		716 184	716 184
Sum inntekter		716 184	716 184
Kostnader			
Lønnskostnad	2	32 486	31 323
Annen driftskostnad	3,4,5,6	329 369	337 553
Sum kostnader		361 855	368 876
Driftsresultat		354 329	347 308
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	7	36	175
Sum finansinntekter		36	175
Annen rentekostnad	8	133 604	185 164
Sum finanskostnader		133 604	185 164
Netto finans		-133 568	-184 989
Ordinært resultat før skattekostnad		220 761	162 319
Ordinært resultat etter skattekostnad		220 761	162 319
Årsresultat		220 761	162 319
Årsresultat etter minoritetsinteresser		220 761	162 319
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		220 761	162 319
Sum overføringer og disponeringer		220 761	162 319



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 121 664	3 121 664
Sum varige driftsmidler		3 121 664	3 121 664
Sum anleggsmidler	9,14	3 121 664	3 121 664
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6,10	445 264	382 115
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		445 264	382 115
Sum omløpsmidler		445 264	382 115
SUM EIENDELER		3 566 928	3 503 779
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 351 475	2 572 236
Sum opptjent egenkapital		-2 351 475	-2 572 236
Sum egenkapital	11	-2 350 275	-2 571 036
Gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser		75 209	50 173
Sum avsetninger for forpliktelser	6	75 209	50 173
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		5 830 861	6 014 487
Sum annen langsiktig gjeld	14,12, 13	5 830 861	6 014 487
Sum langsiktig gjeld		5 906 070	6 064 660
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 705	5 055
Skyldige offentlige avgifter		75	73
Annen kortsiktig gjeld		5 352	5 027
Sum kortsiktig gjeld		11 133	10 154
Sum gjeld		5 917 203	6 074 814
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 566 928	3 503 779



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 253078

Enheten

Organisasjonsnummer: 961 928 362
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SKJERSTADVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: 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: 28.04.2022

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, 23.05.2022



Organisasjonsnr: 961 928 362
SKJERSTADVEIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		716 184	716 184
Sum inntekter		716 184	716 184
Kostnader			
Lønnskostnad	2	32 486	31 323
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6	329 369	337 553
Sum kostnader		361 855	368 876
Driftsresultat		354 329	347 308
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	7	36	175
Sum finansinntekter		36	175
Annen rentekostnad	8	133 604	185 164
Sum finanskostnader		133 604	185 164
Netto finans		-133 568	-184 989
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		220 761	162 319
Årsresultat		220 761	162 319
Årsresultat etter minoritetsinteresser			
Overføringer og disponeringer		220 761	162 319
Udekket tap		220 761	162 319
Sum overføringer og disponeringer		220 761	162 319



Sum langsiktig gjeld	5 906 070	6 064 660
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	5 705	5 055
Skyldige offentlige avgifter	75	73
Annen kortsiktig gjeld	5 352	5 027
Sum kortsiktig gjeld	11 133	10 154
Sum gjeld	5 917 203	6 074 814
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 566 928	3 503 779



Organisasjonsnr: 961 928 362
SKJERSTADVEIEN 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



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

Til generalforsamlingen i Skjerstadveien Borettslag

Revisjonsrapport nr. 2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Skjerstadveien Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 220.761. 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.

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	



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 28. februar 2022

Fauske Revisjon AS

Arne Tobiassen

Statsautorisert revisor



Noter 2021

Skjerstadveien Borettslag
Organisasjonsnr. 961 928 362

BEREGNING AV DISPONIBLE MIDLER

	2021	2020
Disponible midler 01.01.	371 960	342 708
Årets resultat	220 761	162 319
Vedlikeholdsfond - årets avsetn.	25 036	25 114
Garasje		
Langsiktig lån 01.01.	5 726 487	5 884 668
Langsiktig lån 31.12.	5 542 861	5 726 487
Avdrag langsiktige lån	-183 626	-158 181
Endring disponible midler	62 171	29 252
Disponible midler 31.12.	434 131	371 960

Omløpsmidler	445 264	382 115
Kortsiktig gjeld	-11 133	-10 154
Disponible midler	434 131	371 961

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	15 979	15 428
Arbeidsgiveravgift	1 507	895
Styrehonorar	15 000	15 000
Sum	32 486	31 323

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
Sum	6 610	50

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

Note 4 - Forretningsførerhonorar

	2021	2020
Kostnadsført forretningsførerhonorar	40 200	40 200
Kostnadsført for tilleggstenester	0	0
Sum	40 200	40 200

Beløpene er angitt inklusiv merverdiavgift.

Note 5 - Vedlikehold - Andre driftsutgifter

Vedlikehold

	2021	2020
Løpende vedlikehold bygg	274	1 613
Løpende vedlikehold vvs	8 250	14 406
Løpende vedlikehold elektro	0	0
Løpende vedlikehold utvendig	390	13 688
Til sammen	8 914	29 707

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



Andre driftsutgifter

	2021	2020
Elektrisitet	22 986	19 730
Renovasjon, vann, avløp ol	121 132	110 842
Leie datasystemer - vedlikeholdsprogram	1 850	1 850
Hjelpeverktøy	1 637	1 649
Brøyting - gressklipping	13 836	21 526
Møte, kurs, oppdatering ol	0	0
Porto/distribusjon av info mv	1 413	1 015
Kontingent NBBL	0	0
Medlemskontingent ISBBI	1 800	1 800
Forsikring	58 519	61 678
Generalforsamling	0	0
Eiendomsskatt	20 580	18 180
Bankgebyr	4 857	4 213
Annen kostnad	0	0
Avsetning vedlikeholdsfond	25 036	25 114
Sum	273 646	267 597

Note 6 - Avsetning vedlikeholdsfond

	2021	2020
Årets avsetning	25 036	25 114
Årets bruk	0	0
Saldo 31.12.	75 209	50 173

Midlene er satt inn på egen bankkonto.

Note 7 - Renteinntekter

	2021	2020
Renteinntekt bank/annet	36	175
Renteinntekt fra andelseierne	0	0
Sum	36	175

Note 8 - Rentekostnader

	2021	2020
Rentekostnad lån	133 604	185 164
Rentekostnad leverandører	0	0
Sum	133 604	185 164



Note 9 – Eiendom

Anskaffelseskost og anskaffelsesår	År	Kostnad
Bygninger	1974	1 249 200
Garasjeanlegg	2015/16	1 872 464
		3 121 664

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 skattetrekkmidler pr. 31.12.21	0
---------------------------------------	---

Midlene er satt inn på egen skattetrekkkonto.

Note 11 - Egenkapital

	Andelskapital	Opptjent egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2021	1 200	-2 572 236	-2 571 036
Årsresultat		220 761	220 761
Egenkapital 31.12.2021	1 200	-2 351 475	-2 350 275

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	Saldo 5 år frem i tid
Sparebank1 NN	6 250 000	5 726 487		183 626	5 542 861	4 602 371
Sum langs. gjeld				183 626	5 542 861	4 602 371

Sparebank1 NN: Opptaksår: 2018 Løpetid: 26 år Rentevilkår: 2,55 %

Pantegjeld

Leilighetstype	Antall	Kostpris	Opprinnelig innskudd	Andel gjeld 31.12.19	Total fellesgjeld
2 roms	6	225 335	21 000	402 401	
3 roms	6	294 948	27 000	521 411	
					5 542 861

Note 13 - Borettsinnskudd

Borettsinnskudd 288 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 14 - Pantestillelser - spesifikasjon av langsiktig gjeld

	Bokført verdi pr. 31.12.21
Sparebank 1 Nord-Norge	5 542 861
Borettsinnskudd	288 000
Borettslagets pantsikrede gjeld	5 830 861
Bokført verdi av pantsatt eiendom	3 121 664

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 1.450.000,-

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