



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 900 389
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VALLER III BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 25
3916 PORSGRUNN

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: Robert Nøklegård
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2022

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, 29.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 628 000	2 522 566
Sum inntekter		2 628 000	2 522 566
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	258 579	235 320
Annen driftskostnad	1,4,5,6	1 673 177	1 504 413
Sum kostnader		1 931 756	1 739 731
Driftsresultat		696 244	782 835
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		8 809	2 909
Sum finansinntekter		8 809	2 909
Annen finanskostnad		135 329	171 710
Sum finanskostnader		135 329	171 710
Netto finans		-126 520	-168 801
Ordinært resultat før skattekostnad		569 724	614 032
Ordinært resultat etter skattekostnad		569 724	614 032
Årsresultat		569 723	614 034
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		569 723	614 034



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8,14	6 818 538	6 818 538
Maskiner og anlegg	7	94 599	116 821
Sum varige driftsmidler		6 913 137	6 935 359
Finansielle anleggsmidler			
Obligasjoner	9	1 041 083	920 592
Sum finansielle anleggsmidler		1 041 083	920 592
Sum anleggsmidler		7 954 220	7 855 950
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	10	291 544	145 813
Sum fordringer		291 545	145 813
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		919 757	702 340
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		919 757	702 340
Sum omløpsmidler		1 211 302	848 154
SUM EIENDELER		9 165 522	8 704 104
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	11	6 000	6 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum innskutt egenkapital		6 000	6 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	728 506	158 783
Sum opptjent egenkapital		728 506	158 783
Sum egenkapital	11	734 506	164 783
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12,14	7 337 773	7 625 426
Øvrig langsiktig gjeld	13,14	750 000	750 000
Sum annen langsiktig gjeld		8 087 773	8 375 426
Sum langsiktig gjeld		8 087 773	8 375 426
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		302 541	130 469
Skyldige offentlige avgifter		16 075	12 851
Annen kortsiktig gjeld		24 627	20 575
Sum kortsiktig gjeld		343 243	163 896
Sum gjeld		8 431 016	8 539 322
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 165 522	8 704 104



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 444788

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 900 389
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VALLER III BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 25
3916 PORSGRUNN

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: Robert Nøklegård
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2022

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, 18.06.2022



Organisasjonsnr: 951 900 389
VALLER III BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 628 000	2 522 566
Sum inntekter		2 628 000	2 522 566
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	258 579	235 320
Annen driftskostnad	1,4,5,6	1 673 177	1 504 413
Sum kostnader		1 931 756	1 739 731
Driftsresultat		696 244	782 835
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		8 809	2 909
Sum finansinntekter		8 809	2 909
Annen finanskostnad		135 329	171 710
Sum finanskostnader		135 329	171 710
Netto finans		-126 520	-168 801
Ordinært resultat før skattekostnad			
		569 724	614 032
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		569 724	614 032
Årsresultat		569 723	614 034
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		569 723	614 034



Organisasjonsnr: 951 900 389
VALLER III BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8,14	6 818 538	6 818 538
Maskiner og anlegg	7	94 599	116 821
Sum varige driftsmidler		6 913 137	6 935 359

Finansielle anleggsmidler

Obligasjoner	9	1 041 083	920 592
Sum finansielle anleggsmidler		1 041 083	920 592

Sum anleggsmidler		7 954 220	7 855 950
--------------------------	--	------------------	------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	10	291 544	145 813
Sum fordringer		291 545	145 813

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		919 757	702 340
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		919 757	702 340

Sum omløpsmidler		1 211 302	848 154
-------------------------	--	------------------	----------------

SUM EIENDELER		9 165 522	8 704 104
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital	11	6 000	6 000
Sum innskutt egenkapital		6 000	6 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	11	728 506	158 783
Sum opptjent egenkapital		728 506	158 783

Sum egenkapital	11	734 506	164 783
------------------------	-----------	----------------	----------------



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	12,14	7 337 773	7 625 426
Øvrig langsiktig gjeld	13,14	750 000	750 000
Sum annen langsiktig gjeld		8 087 773	8 375 426
Sum langsiktig gjeld		8 087 773	8 375 426
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		302 541	130 469
Skyldige offentlige avgifter		16 075	12 851
Annen kortsiktig gjeld		24 627	20 575
Sum kortsiktig gjeld		343 243	163 896
Sum gjeld		8 431 016	8 539 322
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 165 522	8 704 104



Organisasjonsnr: 951 900 389
VALLER III BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
0,4

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



Disponible midler for Valler III Borettslag pr. 31.12.21

Informasjon om regnskapet og disponible midler

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og god regnskapsskikk.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en direkte oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av lån, samt kjøp og salg av anleggsmaskiner. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån, eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld. Borettslag med store restanser (fordringer) knyttet til innkrevde felleskostnader, må følge spesielt godt med på tallstørrelsen - disponible midler uten fordringer.

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.21	Pr. 31.12.20
A: Disponible midler per 01.01.	684 258	467 022
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	569 723	614 034
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	22 222	21 854
Fradrag investering/påkostning, tillegg for salgssum anleggsmidler, tilbakeføring avskrivning garasjer	0	-29 564
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-287 653	-267 757
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-120 491	-121 330
C: Årets endring disponible midler	183 801	217 237
D: Disponible midler 31.12.	868 059	684 258
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	856 538	667 379

Valler III Borettslag



Resultatregnskap pr 31.12.21 for Valler III Borettslag orgnr: 951 900 389

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		2 183 760	2 023 200	2 183 900	2 193 300
Innkrevde felleskostnader renter		151 920	241 200	151 700	172 700
Innkrevde felleskostnader avdrag		292 320	255 600	292 300	297 900
Strømgifter		0	2 566	4 000	4 000
Sum inntekter		2 628 000	2 522 566	2 631 900	2 667 900
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	7 333	7 118	7 300	7 600
Styrehonorar	2	130 000	120 000	120 000	130 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		31 954	27 600	26 100	29 700
Forrettingsførerhonorar		122 196	118 632	122 200	125 900
Medlemskontigent		11 999	11 999	12 000	12 000
Kontigent NBBL		6 480	6 300	6 300	6 700
Sikringsfond felleskostnader		6 480	6 120	6 200	6 700
Brøyting - strøing		15 219	17 119	29 000	29 000
Plenklipp		335	618	2 000	2 000
Andre lønnskostnader	3	96 625	87 720	55 200	78 500
Vedlikehold	4	325 688	228 333	408 000	440 000
Serviceavtaler		6 239	665	8 000	8 000
Kabel-tv		235 885	215 483	226 200	247 700
Forsikring		144 768	115 405	124 700	155 800
Kommunale avgifter		502 084	556 868	556 900	527 200
Energi, strøm		28 464	21 910	22 500	28 300
Renhold, fellesareal		70 844	69 928	71 000	75 200
Verktøy, driftsmatriell, inventar		134 615	60 840	40 000	28 000
Kontorrekvisita, trykksaker		1 704	1 316	0	0
Andre driftskostnader	5	23 250	31 313	57 400	53 400
Styremøter; lokaler, mat mm.		216	1 235	0	0
Bomiljø		7 156	11 357	3 000	7 000
Avskrivninger	6	22 222	21 854	17 700	22 300
Sum driftskostnader		1 931 756	1 739 731	1 921 700	2 021 000
Driftsresultat		696 244	782 835	710 200	646 900
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		8 809	2 909	4 000	0
Rentekostnad		135 329	171 710	151 700	172 700
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-126 520	-168 801	-147 700	-172 700
Arsresultat		569 723	614 034	562 500	474 200
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		569 723	614 034	0	0
Sum overføringer		569 723	614 034	0	0

Valler III Borettslag



Balanse pr 31.12.21 for Valler III Borettslag orgnr: 951 900 389

	Note	Balanse Pr 31.12.21	Balanse Pr 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 14	6 710 433	6 710 433
Tomter	8, 14	108 105	108 105
Andre driftsmidler	7	94 599	116 821
Sum varige driftsmidler		6 913 137	6 935 359
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	9	1 041 083	920 592
Sum finansielle anleggsmidler		1 041 083	920 592
Sum anleggsmidler		7 954 220	7 855 950
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		11 521	16 879
Andre leierestanser		888	140
Andre fordringer	10	75	12 652
Periodisert kostnad		279 060	116 142
Sum fordringer		291 545	145 813
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		919 757	702 340
Sum bankinnskudd og liknende		919 757	702 340
Sum omløpsmidler		1 211 302	848 154
SUM EIENDELER		9 165 522	8 704 104

Valler III Borettslag



Balanse pr 31.12.21 for Valler III Borettslag orgnr: 951 900 389

	Note	Balanse Pr 31.12.21	Balanse Pr 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	11	6 000	6 000
Opptjent egenkapital	11	728 506	158 783
Sum egenkapital	11	734 506	164 783
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	12, 14	7 337 773	7 625 426
Borettssinnskudd	13, 14	750 000	750 000
Sum langsiktig gjeld		8 087 773	8 375 426
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		14 800	10 950
Andre forskuddsbetalte leier		25	0
Leverandørgjeld		302 541	130 469
Skyldig off. myndigheter		16 075	12 851
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		9 213	9 020
Påløpne renter		589	605
Sum kortsiktig gjeld		343 243	163 896
Sum gjeld		8 431 016	8 539 322
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 165 522	8 704 104

Porsgrunn 31.12.21

Valler III Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Robert Nøklegård
Leder

Susann Strand
Styremedlem

Karine Gjeruldsen
Styremedlem

Valler III Borettslag



Noter for Valler III Borettslag orgnr: 951 900 389

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

Individuell nedbetaling av fellesgjeld håndteres etter gjeldsmetoden. Det betyr at det innbetalte beløpet er gjeld i borettslagets balanse.

Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6701 Revisjon boligselskap	7 333	7 118
Sum	7 333	7 118

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
5330 Styrehonorar	130 000	120 000
Sum	130 000	120 000

Beløpet er totalt styrehonorar.

Valler III Borettslag



Noter for Valler III Borettslag orgnr: 951 900 389

Note 3 - Lønnskostnader

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
5102 Tidlønn	86 800	78 700
5150 Opptjente feriepenger	9 825	9 020
Sum	96 625	87 720

Lønnskostnadene er knyttet til arbeid i borettslaget og eventuell vaktmesterlønn. Beløpet er inkludert feriepenger, men uten arbeidsgiveravgift. Antall årsverk er under 0,75. Borettslaget ligger under grensen for OTP.

Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6601 Vedlikehold bygg	246 695	106 728
6602 Vedlikehold VVS	15 713	104 238
6603 Vedlikehold av el.anlegg	55 089	0
6604 Vedlikehold uteanlegg	7 796	0
6620 Vedlikehold utstyr	395	7 367
6630 Egenandel skader	0	10 000
Sum	325 688	228 333

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6390 Lyspærer, sikringer, div.driftsmateriell	0	13 160
6391 Vedlikehold vaskeri	0	1 239
6462 Containerleie, søppeltømming	6 445	7 589
6609 Andre driftskostnader	0	1 996
6940 Porto	0	34
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	445	402
6942 Nøkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering	1 302	1 302
7720 Generalforsamling/årsmøte	2 772	2 772
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	2 733	2 819
7790 Andre kostnader	9 553	0
Sum	23 250	31 313

Note 6 - Avskrivning

Driftsmidler avskrives over like mange år som vurdert økonomisk levetid. Driftsmidler er spesifisert i egen note. I denne noten sees verdien av driftsmidlene.

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6010 Avskrivninger	22 222	21 854
Sum	22 222	21 854



Noter for Valler III Borettslag orgnr: 951 900 389

Note 7 - Andre driftsmidler

	Snøfreser	Snøfreser	Varmepumper	Høytrykkspyler	Skjæremaskin
Anskaffelseskost pr.01.01 :	37 038	51 000	46 250	17 488	29 564
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	37 038	51 000	46 250	17 488	29 564
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	37 038	16 150	14 260	8 452	10 840
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	34 850	31 990	9 036	18 724
Årets avskrivninger :	3 087	5 100	4 625	3 498	5 913
Anskaffelsesår :	2011	2018	2018	2019	2020
Antatt levetid i år :	10	10	10	5	5

Andre driftsmidler bokføres/aktiveres ved anskaffelse til anskaffelseskost. Økonomisk løpetid vurderes, og driftsmidlene avskrives over like mange år som den økonomiske levetiden.

Driftsmidlene vil bli nedskrevet, utover årlig avskrivning, derom indikasjon på nedskrivning oppstår.

Note 8 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	6 710 433	108 105
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	6 710 433	108 105
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	6 710 433	108 105
Anskaffelsesår :	1968	1968
Antatt levetid i år :		

Bygg har avskrivningssats lik null. Det skyldes at borettslaget vedlikeholder bygningene tilstrekkelig.

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

Note 9 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	1 041 083	920 592
Sum	1 041 083	920 592

Borettslaget har foretatt avsetning til framtidig vedlikehold på egen bankkonto. Borettslaget kan benytte avsetningen til vedlikehold. Beløpet her kommer i tillegg til disponible midler.

Note 10 - Andre fordringer

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
1505 Restanse forretningsførsel	75	125
1561 Restanse begjæring tvangssalg avgiftspliktig	0	3 682
1562 Restanse begjæring tvangssalg avgiftsfri	0	8 845
Sum	75	12 652

Valler III Borettslag



Noter for Valler III Borettslag orgnr: 951 900 389

Note 11 - Egenkapital

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2030 Andelskapital	6 000	6 000
2070 Akkumulert resultat	728 506	158 783
Sum	734 506	164 783

Note 12 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebanken Sør	Husbanken
Lånenummer:	28019888217	11487873 9
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2017	2003
Rentesats:	1.80 %	0.719 %
Beregnet innfridd:	30.09.2047	31.12.2032
Opprinnelig lånebeløp:	6 660 000	2 798 000
Lånesaldo 01.01:	6 148 632	1 476 794
Avdrag i perioden:	180 868	106 785
Lånesaldo 31.12:	5 967 764	1 370 009
Saldo 5 år frem i tid:	5 040 816	760 668

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11487873 9	60	22 833	1 369 980
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 28019888217	60	99 463	5 967 780

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.
Renten som oppgis i noten er nominell rente.

Note 13 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2250 Borettsinnskudd	750 000	750 000
Sum	14	750 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 14 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.21	Pr31.12.20
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	7 337 773	7 625 426
Borettsinnskudd	750 000	750 000
Sum	8 087 773	8 375 426
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Tomt	108 105	108 105

Valler III Borettslag



Noter for Valler III Borettslag orgnr: 951 900 389

Pr 31.12.21

Pr31.12.20

Note 14 - Gjeld sikret med pant

Bygninger, garasjer og boder

6 710 433

6 710 433

Sum

6 818 538

6 818 538

Valler III Borettslag



Resultat og balanse med noter for Valler III Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Valler III Borettslag

Styreleder	Robert Nøklegård (sign.)	26.04.2022
Styremedlem	Susann Strand (sign.)	30.03.2022
Styremedlem	Karine Gjeruldsen (sign.)	29.03.2022



Styret i Valler III Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

Sted og tid

Tirsdag 07.06.2022 kl.18:00
Sted: Hei Klubbhus

1. Konstituering

- 1.1 Registrere antall andelseiere**
- 1.2 Registrere antall fullmakter**
- 1.3 Godkjenning av innkalling**
- 1.4 Godkjenning av dagsorden**
- 1.5 Valg av møteleder**
- 1.6 Valg av referent**
- 1.7 Evt. valg av tellekorps**
- 1.8 Valg av minst en andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder**

2. Årsmelding fra styret

3. Godkjenning av årsregnskap

4. Godtgjørelse til styret

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

6. Valg av valgkomite

7. Valg av delegat med vara til PBBL sin generalforsamling den 24. mai kl. 18.00

Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt. Framleietakere har rett til å være til stede og til å uttale seg.



Årsmelding fra styret i Valler III Borettslag for 2021

Generell informasjon

Valler III Borettslag har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom, og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslaget ligger i Porsgrunn kommune.

Styret

Borettslagets styre har bestått av:

Leder, Robert Nøklegård, Tyribakken 24
Styremedlem, Karine Gjeruldsen, Skrivervegen 21 D
Styremedlem, Susann Strand, Skrivervegen 21 B
Varamedlem, Egil Sander Jan Didriksen, Skriverv. 20 A
Varamedlem, Guro Natedal, Skrivervegen 21 E
Varamedlem, Sandra Håheim Bremskau, Skrivervegen 21 B

Antall kvinner: 2 kvinner

Antall menn: 1 mann

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

Møtevirksomhet

I 2021 har det blitt avholdt 10 styremøter, hvor 58 protokolerter saker har vært behandlet. Herav 11 sak om godkjenning av andelseiere samt 2 saker om familieoverdragelser.

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

- veldig mange saker rundt klager på beboere i borettslaget.
- mye oppfølging av klager på beboere i borettslaget.
- mye arbeid rund prat med Politiet og Porsgrunn Kommune, ang.bråk/støy i borettslaget.
- tvangsalg pga.ikke fulgt rent.linjer i borettslaget.
- mye oppfølging av sak rundt ombygging hovedtavler 20 & 21, etter avvik Skagerrak Energi.
- nye utelamper med sensor, alle innganger.
- nye utelamper ved gangvei fra nedre parkering 21.
- skifte av yttervegger leiligheter.
- vannlekkasje mellom leiligheter.
- sjekk av innervegger soverom.



Fremtidsplaner

-få til enighet rundt kostnader nye hovedtavler 20 & 21, pga.avvik el.tilsyn Skagerrak Energi. Dette er en svært krevende og stor jobb som må gjøres, og kostnadene rundt nye kabler helt ifra trafokiosk kan bli høy. Her er borettslaget blitt informert om at vi selv må stå for alle kostnadene rundt følgende:

*graving av grøft for nye kabler til 20 & 21, helt ifra trafokiosk.

*nye effektbrytere i trafokiosk.

*kjerneboring av ny trasé hovedkabler.

*nye hovedtavler i 20 & 21.

Vi har dialog med Skagerrak Energi ang.disse kostnadene, og vi forhandler nå om ett byggebidrag. Det er meget viktig at dette byggebidraget blir så høyt som mulig, slik at vi slipper økte fellesutgifter pga.dette i borettslaget.

ANNET:

-asfaltere grusparkering.

-drenerer grunnen/kjeller rundt 20 & 21.

-opparbeide uteområder.

-montere belysning ved grusparkering.

-vedlikehold bygningsmasse.

-skifte av yttervegger leiligheter.

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.04.2022



Disponible midler for Valler III Borettslag pr. 31.12.21

Informasjon om regnskapet og disponible midler

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og god regnskapsskikk.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en direkte oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av lån, samt kjøp og salg av anleggsmaskiner. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån, eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld. Borettslag med store restanser (fordringer) knyttet til innkrevde felleskostnader, må følge spesielt godt med på tallstørrelsen - disponible midler uten fordringer.

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.21	Pr. 31.12.20
A: Disponible midler per 01.01.	684 258	467 022
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	569 723	614 034
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	22 222	21 854
Fradrag investering/påkostning, tillegg for salgssum anleggsmidler, tilbakeføring avskrivning garasjer	0	-29 564
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-287 653	-267 757
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-120 491	-121 330
C: Årets endring disponible midler	183 801	217 237
D: Disponible midler 31.12.	868 059	684 258
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	856 538	667 379



Resultatregnskap pr 31.12.21 for Valler III Borettslag orgnr: 951 900 389

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		2 183 760	2 023 200	2 183 900	2 193 300
Innkrevde felleskostnader renter		151 920	241 200	151 700	172 700
Innkrevde felleskostnader avdrag		292 320	255 600	292 300	297 900
Strømgifter		0	2 566	4 000	4 000
Sum inntekter		2 628 000	2 522 566	2 631 900	2 667 900
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	7 333	7 118	7 300	7 600
Styrehonorar	2	130 000	120 000	120 000	130 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		31 954	27 600	26 100	29 700
Forretningsførerhonorar		122 196	118 632	122 200	125 900
Medlemskontigent		11 999	11 999	12 000	12 000
Kontigent NBBL		6 480	6 300	6 300	6 700
Sikringsfond felleskostnader		6 480	6 120	6 200	6 700
Brøyting - strøing		15 219	17 119	29 000	29 000
Plenklipp		335	618	2 000	2 000
Andre lønnskostnader	3	96 625	87 720	55 200	78 500
Vedlikehold	4	325 688	228 333	408 000	440 000
Serviceavtaler		6 239	665	8 000	8 000
Kabel-tv		235 885	215 483	226 200	247 700
Forsikring		144 768	115 405	124 700	155 800
Kommunale avgifter		502 084	556 868	556 900	527 200
Energi, strøm		28 464	21 910	22 500	28 300
Renhold, fellesareal		70 844	69 928	71 000	75 200
Verktøy, driftsmatriell, inventar		134 615	60 840	40 000	28 000
Kontorrekvisita, trykksaker		1 704	1 316	0	0
Andre driftskostnader	5	23 250	31 313	57 400	53 400
Styremøter; lokaler, mat mm.		216	1 235	0	0
Bomiljø		7 156	11 357	3 000	7 000
Avskrivninger	6	22 222	21 854	17 700	22 300
Sum driftskostnader		1 931 756	1 739 731	1 921 700	2 021 000
Driftsresultat		696 244	782 835	710 200	646 900
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		8 809	2 909	4 000	0
Rentekostnad		135 329	171 710	151 700	172 700
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-126 520	-168 801	-147 700	-172 700
Arsresultat		569 723	614 034	562 500	474 200
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		569 723	614 034	0	0
Sum overføringer		569 723	614 034	0	0



Balanse pr 31.12.21 for Valler III Borettslag orgnr: 951 900 389

	Note	Balanse Pr 31.12.21	Balanse Pr 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 14	6 710 433	6 710 433
Tomter	8, 14	108 105	108 105
Andre driftsmidler	7	94 599	116 821
Sum varige driftsmidler		6 913 137	6 935 359
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	9	1 041 083	920 592
Sum finansielle anleggsmidler		1 041 083	920 592
Sum anleggsmidler		7 954 220	7 855 950
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		11 521	16 879
Andre leierestanser		888	140
Andre fordringer	10	75	12 652
Periodisert kostnad		279 060	116 142
Sum fordringer		291 545	145 813
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		919 757	702 340
Sum bankinnskudd og liknende		919 757	702 340
Sum omløpsmidler		1 211 302	848 154
SUM EIENDELER		9 165 522	8 704 104



Balanse pr 31.12.21 for Valler III Borettslag orgnr: 951 900 389

	Note	Balanse Pr 31.12.21	Balanse Pr 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	11	6 000	6 000
Opptjent egenkapital	11	728 506	158 783
Sum egenkapital	11	734 506	164 783
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	12, 14	7 337 773	7 625 426
Borettsinnskudd	13, 14	750 000	750 000
Sum langsiktig gjeld		8 087 773	8 375 426
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		14 800	10 950
Andre forskuddsbetalte leier		25	0
Leverandørgjeld		302 541	130 469
Skyldig off. myndigheter		16 075	12 851
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		9 213	9 020
Påløpne renter		589	605
Sum kortsiktig gjeld		343 243	163 896
Sum gjeld		8 431 016	8 539 322
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 165 522	8 704 104

Porsgrunn 31.12.21

Valler III Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Robert Nøklegård
Leder

Susann Strand
Styremedlem

Karine Gjeruldsen
Styremedlem



Noter for Valler III Borettslag orgnr: 951 900 389

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

Individuell nedbetaling av fellesgjeld håndteres etter gjeldsmetoden. Det betyr at det innbetalte beløpet er gjeld i borettslagets balanse.

Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6701 Revisjon boligselskap	7 333	7 118
Sum	7 333	7 118

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
5330 Styrehonorar	130 000	120 000
Sum	130 000	120 000

Beløpet er totalt styrehonorar.



Noter for Valler III Borettslag orgnr: 951 900 389

Note 3 - Lønnskostnader

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
5102 Tidlønn	86 800	78 700
5150 Opptjente feriepenger	9 825	9 020
Sum	96 625	87 720

Lønnskostnadene er knyttet til arbeid i borettslaget og eventuell vaktmesterlønn. Beløpet er inkludert feriepenger, men uten arbeidsgiveravgift. Antall årsverk er under 0,75. Borettslaget ligger under grensen for OTP.

Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6601 Vedlikehold bygg	246 695	106 728
6602 Vedlikehold VVS	15 713	104 238
6603 Vedlikehold av el.anlegg	55 089	0
6604 Vedlikehold uteanlegg	7 796	0
6620 Vedlikehold utstyr	395	7 367
6630 Egenandel skader	0	10 000
Sum	325 688	228 333

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6390 Lyspærer, sikringer, div.driftsmateriell	0	13 160
6391 Vedlikehold vaskeri	0	1 239
6462 Containerleie, søppeltømming	6 445	7 589
6609 Andre driftskostnader	0	1 996
6940 Porto	0	34
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	445	402
6942 Nøkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering	1 302	1 302
7720 Generalforsamling/årsmøte	2 772	2 772
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	2 733	2 819
7790 Andre kostnader	9 553	0
Sum	23 250	31 313

Note 6 - Avskrivning

Driftsmidler avskrives over like mange år som vurdert økonomisk levetid. Driftsmidler er spesifisert i egen note. I denne noten sees verdien av driftsmidlene.

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6010 Avskrivninger	22 222	21 854
Sum	22 222	21 854



Noter for Valler III Borettslag orgnr: 951 900 389

Note 7 - Andre driftsmidler

	Snøfreser	Snøfreser	Varmepumper	Høytrykkspyler	Skjæremaskin
Anskaffelseskost pr.01.01 :	37 038	51 000	46 250	17 488	29 564
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	37 038	51 000	46 250	17 488	29 564
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	37 038	16 150	14 260	8 452	10 840
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	34 850	31 990	9 036	18 724
Årets avskrivninger :	3 087	5 100	4 625	3 498	5 913
Anskaffelsesår :	2011	2018	2018	2019	2020
Antatt levetid i år :	10	10	10	5	5

Andre driftsmidler bokføres/aktiveres ved anskaffelse til anskaffelseskost. Økonomisk løpetid vurderes, og driftsmidlene avskrives over like mange år som den økonomiske levetiden.

Driftsmidlene vil bli nedskrevet, utover årlig avskrivning, derom indikasjon på nedskrivning oppstår.

Note 8 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	6 710 433	108 105
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	6 710 433	108 105
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	6 710 433	108 105
Anskaffelsesår :	1968	1968
Antatt levetid i år :		

Bygg har avskrivningssats lik null. Det skyldes at borettslaget vedlikeholder bygningene tilstrekkelig.

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

Note 9 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	1 041 083	920 592
Sum	1 041 083	920 592

Borettslaget har foretatt avsetning til framtidig vedlikehold på egen bankkonto. Borettslaget kan benytte avsetningen til vedlikehold. Beløpet her kommer i tillegg til disponible midler.

Note 10 - Andre fordringer

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
1505 Restanse forretningsførsel	75	125
1561 Restanse begjæring tvangssalg avgiftspliktig	0	3 682
1562 Restanse begjæring tvangssalg avgiftsfri	0	8 845
Sum	75	12 652



Noter for Valler III Borettslag orgnr: 951 900 389

Note 11 - Egenkapital

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2030 Andelskapital	6 000	6 000
2070 Akkumulert resultat	728 506	158 783
Sum	734 506	164 783

Note 12 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebanken Sør	Husbanken
Lånenummer:	28019888217	11487873 9
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2017	2003
Rentesats:	1.80 %	0.719 %
Beregnet innfridd:	30.09.2047	31.12.2032
Opprinnelig lånebeløp:	6 660 000	2 798 000
Lånesaldo 01.01:	6 148 632	1 476 794
Avdrag i perioden:	180 868	106 785
Lånesaldo 31.12:	5 967 764	1 370 009
Saldo 5 år frem i tid:	5 040 816	760 668

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11487873 9	60	22 833	1 369 980
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 28019888217	60	99 463	5 967 780

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.
Renten som oppgis i noten er nominell rente.

Note 13 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2250 Borettsinnskudd	750 000	750 000
Sum	14	750 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 14 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.21	Pr31.12.20
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	7 337 773	7 625 426
Borettsinnskudd	750 000	750 000
Sum	8 087 773	8 375 426

Bokført verdi pantsatte eiendeler

Tomt	108 105	108 105
------	---------	---------



Noter for Valler III Borettslag orgnr: 951 900 389

Pr 31.12.21

Pr31.12.20

Note 14 - Gjeld sikret med pant

Bygninger, garasjer og boder

6 710 433

6 710 433

Sum

6 818 538

6 818 538



Resultat og balanse med noter for Valler III Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Valler III Borettslag

Styreleder	Robert Nøklegård (sign.)	26.04.2022
Styremedlem	Susann Strand (sign.)	30.03.2022
Styremedlem	Karine Gjeruldsen (sign.)	29.03.2022



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Valler III Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Valler III Borettslag som 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 oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir 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 konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

Penneo Dokumentnøkkel: IPGY6-NOSQF-OLU2U-7C8DE-ID3JQ-3PQBE



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 28.04.2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Pennneo Dokumentnøkkel: IPGY6-NOSQF-OLU2U-7C8DE-ID3JQ-3PQBE



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Øystein Gunnerød

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-04-28 11:42:15 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: IPCY6-NOSQF-OLUZU-7C8DE-ID3IQ-3PQBE

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

16



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Valler III Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Valler III Borettslag som 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 oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir 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 konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 28.04.2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Pennneo Dokumentnøkkel: IPGY6-NOSQF-OLU2U-7C8DE-ID3JQ-3PQBE



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Øystein Gunnerød

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-04-28 11:42:15 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: IPCY6-NOSQF-OLUZU-7C8DE-ID3IQ-3PQBE

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>