



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 993 979 988  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: VILLUMSKÅS BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Jernbanegata 25  
3916 PORSGRUNN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Anne Hendseth  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 05.04.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 021 021	1 034 086
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 021 021</b>	<b>1 034 086</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	55 050	57 085
Annen driftskostnad	1,3,4,5	1 112 888	506 362
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 167 937</b>	<b>563 448</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-146 916</b>	<b>470 639</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		1 107	2 019
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 107</b>	<b>2 019</b>
Annen finanskostnad		311 023	369 818
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>311 023</b>	<b>369 818</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-309 916</b>	<b>-367 800</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-456 833</b>	<b>102 840</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-456 833</b>	<b>102 840</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-456 832</b>	<b>102 839</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-456 832</b>	<b>102 839</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6,11	27 862 500	27 862 500
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>27 862 500</b>	<b>27 862 500</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Obligasjoner	7	1 838	411 277
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 838</b>	<b>411 277</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>27 864 338</b>	<b>28 273 777</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		68 658	53 735
<b>Sum fordringer</b>		<b>68 658</b>	<b>53 735</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		504 913	285 038
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>504 913</b>	<b>285 038</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>573 571</b>	<b>338 773</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>28 437 909</b>	<b>28 612 550</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	8	85 000	85 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>85 000</b>	<b>85 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	156 051	612 882
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>156 051</b>	<b>612 882</b>
<b>Sum egenkapital</b>	8	<b>241 051</b>	<b>697 882</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9,11	13 399 709	13 130 000
Øvrig langsiktig gjeld	9,10,1 1	14 732 500	14 732 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>28 132 209</b>	<b>27 862 500</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>28 132 209</b>	<b>27 862 500</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		60 782	44 409
Annen kortsiktig gjeld	12	3 868	7 758
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>64 650</b>	<b>52 167</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>28 196 859</b>	<b>27 914 667</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>28 437 909</b>	<b>28 612 550</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 283693

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 993 979 988  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: VILLUMSKÅS BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Jernbanegata 25  
3916 PORSGRUNN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### 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: Anne Hendseth  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2021

#### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 12.06.2021



Organisasjonsnr: 993 979 988  
VILLUMSKÅS BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 021 021	1 034 086
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 021 021</b>	<b>1 034 086</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	55 050	57 085
Annen driftskostnad	1, 3, 4, 5	1 112 888	506 362
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 167 937</b>	<b>563 448</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-146 916</b>	<b>470 639</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		1 107	2 019
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 107</b>	<b>2 019</b>
Annen finanskostnad		311 023	369 818
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>311 023</b>	<b>369 818</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-309 916</b>	<b>-367 800</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-456 833</b>	<b>102 840</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-456 832</b>	<b>102 839</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-456 832</b>	<b>102 839</b>



Organisasjonsnr: 993 979 988  
VILLUMSKÅS BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6,11	27 862 500	27 862 500
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>27 862 500</b>	<b>27 862 500</b>

#### Finansielle anleggsmidler

Obligasjoner	7	1 838	411 277
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 838</b>	<b>411 277</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>27 864 338</b>	<b>28 273 777</b>
--------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		68 658	53 735
<b>Sum fordringer</b>		<b>68 658</b>	<b>53 735</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		504 913	285 038
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>504 913</b>	<b>285 038</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>573 571</b>	<b>338 773</b>
-------------------------	--	----------------	----------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>28 437 909</b>	<b>28 612 550</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital	8	85 000	85 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>85 000</b>	<b>85 000</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	8	156 051	612 882
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>156 051</b>	<b>612 882</b>

<b>Sum egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>241 051</b>	<b>697 882</b>
------------------------	----------	----------------	----------------



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9,11	13 399 709	13 130 000
Øvrig langsiktig gjeld	9,10,11	14 732 500	14 732 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>28 132 209</b>	<b>27 862 500</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>28 132 209</b>	<b>27 862 500</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld			
		60 782	44 409
Annen kortsiktig gjeld	12	3 868	7 758
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>64 650</b>	<b>52 167</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>28 196 859</b>	<b>27 914 667</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>28 437 909</b>	<b>28 612 550</b>



Organisasjonsnr: 993 979 988  
VILLUMSKÅS BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

0

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Disponible midler for Villumskås Borettslag pr. 31.12.20

### 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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets beretning. 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. 31.12.20	Pr. 31.12.19
A: Disponible midler per 01.01.	286 606	234 931
<b>B: Endringer disponible midler</b>		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-456 832	102 839
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvittering IN	269 709	0
Endring avsetning framtidig vedlikehold	409 439	-51 165
<b>C: Årets endring disponible midler</b>	<b>222 316</b>	<b>51 674</b>
<b>D: Disponible midler 31.12.</b>	<b>508 921</b>	<b>286 606</b>
<b>E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.</b>	<b>508 921</b>	<b>272 684</b>



## Resultatregnskap pr 31.12.20 for Villumskås Borettslag orgnr: 993 979 988

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		679 032	648 588	679 080	740 080
Innkrevde felleskostnader renter		309 985	369 818	443 434	241 238
Inntekts reduksjon IN renter		0	0	-29 939	0
Innkrevde felleskostnader avdrag		15 324	0	0	61 300
Andre inntekter		6 600	5 980	6 120	8 040
Målingsbasert inntekt		10 080	7 200	10 080	10 080
Salgsinntekter		0	2 500	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 021 021</b>	<b>1 034 086</b>	<b>1 108 775</b>	<b>1 060 738</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	1	5 212	5 057	5 200	5 400
Styrehonorar	2	50 000	50 000	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterede kostn.		5 050	7 085	7 000	7 100
Forretningsførerhonorar		41 358	40 152	41 400	43 000
Medlemskontigent		3 400	3 400	4 000	3 400
Kontigent NBBL		1 785	1 785	1 800	1 900
Sikringsfond felleskostnader		1 734	1 734	1 800	1 800
Forretningsførsel IN		7 434	7 218	7 400	7 500
Andre tjenester	3	50 648	55 009	51 100	53 200
Brøyting - strøing		10 718	33 125	35 000	25 000
Vedlikehold	4	6 883	74 192	85 000	140 000
Vedlikehold med prosjektstyring	4	557 675	0	0	0
Kabel-tv		156 399	37 485	102 000	90 100
Forsikring		39 814	36 923	39 200	40 000
Kommunale avgifter		212 002	184 600	215 000	222 000
Energi, strøm		11 522	12 832	13 300	11 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		0	2 112	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		0	719	0	0
Andre driftskostnader	5	3 744	8 393	11 000	17 000
Styremøter; lokaler, mat mm.		0	700	0	0
Bomiljø		2 560	926	0	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 167 937</b>	<b>563 448</b>	<b>670 200</b>	<b>718 400</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-146 916</b>	<b>470 639</b>	<b>438 575</b>	<b>342 338</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		1 107	2 019	2 500	500
Rentekostnad		311 023	369 818	413 798	241 238
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-309 916</b>	<b>-367 800</b>	<b>-411 298</b>	<b>-240 738</b>
<b>Arsresultat</b>		<b>-456 832</b>	<b>102 839</b>	<b>27 277</b>	<b>101 600</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		-456 832	102 839	0	0
Sum overføringer		-456 832	102 839	0	0

Villumskås Borettslag



## Balanse pr 31.12.20 for Villumskås Borettslag orgnr: 993 979 988

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	6, 11	27 862 500	27 862 500
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>27 862 500</b>	<b>27 862 500</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	7	1 838	411 277
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 838</b>	<b>411 277</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>27 864 338</b>	<b>28 273 777</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		0	13 921
Periodisert kostnad		68 658	39 814
<b>Sum fordringer</b>		<b>68 658</b>	<b>53 735</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankkonto drift		504 913	285 038
<b>Sum bankinnskudd og liknende</b>		<b>504 913</b>	<b>285 038</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>573 571</b>	<b>338 773</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>28 437 909</b>	<b>28 612 550</b>

Villumskås Borettslag



## Balanse pr 31.12.20 for Villumskås Borettslag orgnr: 993 979 988

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Innskutt egenkapital	8	85 000	85 000
Opptjent egenkapital	8	156 051	612 882
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>241 051</b>	<b>697 882</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Lån i bank	9, 11	13 399 709	13 130 000
Annen langsiktig gjeld - IN	9, 11	950 000	950 000
Borettsinnskudd	10, 11	13 782 500	13 782 500
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>28 132 209</b>	<b>27 862 500</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	5 492
Leverandørgjeld		60 782	44 409
Påløpne renter		1 318	2 266
Annen kortsiktig gjeld	12	2 550	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>64 650</b>	<b>52 167</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>28 196 859</b>	<b>27 914 667</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>28 437 909</b>	<b>28 612 550</b>

Porsgrunn 31.12.20  
Villumskås Borettslag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Anita Eide  
Leder

\_\_\_\_\_  
Inger Helene Kallevik  
Styremedlem

Villumskås Borettslag



## Noter for Villumskås Borettslag orgnr: 993 979 988

### 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 31.12.20	Pr 31.12.19
6701 Revisjon boligselskap	5 212	5 057
<b>Sum</b>	<b>5 212</b>	<b>5 057</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
5330 Styrehonorar	50 000	50 000
<b>Sum</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>

Beløpet er totalt styrehonorar.

### Note 3 - Andre tjenester

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6750 Vakthold/vaktmesteravtaler	50 648	55 009
<b>Sum</b>	<b>50 648</b>	<b>55 009</b>

Villumskås Borettslag



## Noter for Villumskås Borettslag orgnr: 993 979 988

### Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6601 Vedlikehold bygg	0	58 762
6603 Vedlikehold av el.anlegg	1 420	0
6604 Vedlikehold uteanlegg	5 464	5 430
6630 Egenandel skader	0	10 000
6640 Vedlikehold med prosjektstyring	557 675	0
<b>Sum</b>	<b>564 558</b>	<b>74 192</b>

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

### Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	402	390
7100 Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig.	0	1 894
7720 Generalforsamling/årsmøte	1 043	2 970
7740 Kurs for tillitsvalgte	0	1 200
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	2 299	1 728
7790 Andre kostnader	0	211
<b>Sum</b>	<b>3 744</b>	<b>8 393</b>

### Note 6 - Bygg og tomt

	Bygg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	27 862 500
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	27 862 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	27 862 500
Anskaffelsesår :	2009
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 7 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	1 838	411 277
<b>Sum</b>	<b>1 838</b>	<b>411 277</b>

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



Noter for Villumskås Borettslag orgnr: 993 979 988

**Note 8 - Egenkapital**

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2030 Andelskapital	85 000	85 000
2070 Akkumulert resultat	156 051	612 882
<b>Sum</b>	<b>241 051</b>	<b>697 882</b>

Villumskås Borettslag



## Noter for Villumskås Borettslag orgnr: 993 979 988

## Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB	DNB BANK ASA
Formål:	Maling	
Lånenummer:	16362173160	12120267807
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2010
Rentesats:	1.80 %	1.80 %
Beregnet innfridd:	30.03.2025	31.12.2059
Opprinnelig lånebeløp:	300 000	15 000 000
Lånesaldo 01.01:	0	13 130 000
Avdrag i perioden:	30 291	0
Opptak i perioden:	300 000	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>269 709</b>	<b>13 130 000</b>
Saldo 5 år frem i tid:	0	13 130 000
Andelssaldo 01.01:	0	950 000
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>0</b>	<b>950 000</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>269 709</b>	<b>14 080 000</b>

## Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12120267807	1	1 050 000	1 050 000
	5	930 000	4 650 000
	7	900 000	6 300 000
	1	800 000	800 000
	1	330 000	330 000
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362173160	1	19 336	19 336
	2	18 392	36 784
	2	17 908	35 816
	1	15 682	15 682
	1	15 633	15 633
	1	15 488	15 488
	1	15 294	15 294
	1	14 714	14 714
	7	14 423	100 961
<b>Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag</b>	<b>Ant. andeler</b>	<b>Andel gjeld 31.12</b>	<b>Forv. økning</b>
Lån 12120267807 har første avdrag 31.03.2030 med kr 82 760	1	1 050 000	2 206
	5	930 000	1 954
	7	900 000	1 891
	1	800 000	1 681
	1	330 000	693

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



## Noter for Villumskås Borettslag orgnr: 993 979 988

### Note

#### Note 10 - Borettsinnskudd

		Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2250 Borettsinnskudd		13 782 500	13 782 500
<b>Sum</b>	<b>11</b>	<b>13 782 500</b>	<b>13 782 500</b>

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

#### Note 11 - Gjeld sikret med pant

		Pr 31.12.20	Pr31.12.19
<b>Gjeld sikret ved pant</b>			
Pant- og gjeldsbrevlån		14 349 709	14 080 000
Borettsinnskudd		13 782 500	13 782 500
<b>Sum</b>		<b>28 132 209</b>	<b>27 862 500</b>

#### Bokført verdi pantsatte eiendeler

Bygninger, garasjer og boder		27 862 500	27 862 500
<b>Sum</b>		<b>27 862 500</b>	<b>27 862 500</b>

#### Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

		Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2902 Periodisert kostnad (kostnadsøkning)		534	0
2990 Annen kortsiktig gjeld		2 016	0
<b>Sum</b>		<b>2 550</b>	<b>0</b>



Resultat og balanse med noter for Villumskås Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Villumskås Borettslag**

Styreleder	Anita Eide (sign.)	25.03.2021
Styremedlem	Inger Helene Kallevik (sign.)	25.03.2021



## Styret i Villumskås Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

### Tid og sted

Ordinær generalforsamling i Villumskås borettslag planlegges avholdt 29. april 2021 kl 18:00 på klubbhuset til Pors Fotball, Stadionvegen 4, 3919 Porsgrunn.

På grunn av den pågående utviklingen i smittesituasjonen og stadige endringer i de Covid 19-tiltakene som er gjeldende, må vi imidlertid være forberedt på endring i dato og sted/måte å gjennomføre generalforsamlingen på.

### 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

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen vedtar styrets innstilling.

**Styrets innstilling:** Styrets forslag til fordeling av styrehonoraret for 2020 er:

kr 36 000,- til leder Anita Eide

kr 12 000,- til styremedlem Inger Helene Kallevik

kr 2 000,- til varamedlem Svanhild Sønstebo

### 5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

Hele styret er på valg i år.

**Forslag til vedtak:** Valgkomiteens innstilling til nytt styre vedtas.



**Styrets innstilling:** Valgkomiteens innstilling til nytt styre for neste periode er som følger:

Leder: Anne Hendseth (leder og andelseier i Lassejordet borettslag) - for to år

Styremedlem: Sissel Jensen (Villumskås 25) - for to år

Styremedlem: Irene Gundersen (Villumskås 17) - for ett år

Varamedlem: Gunnar Steen (Villumskås 13) - for ett år

Varamedlem: Rikke Hommedal (Villumskås 31) - for ett år

Styret har vært valgkomite, som besluttet på fjorårets ordinære generalforsamling. Styrets innstilling er enstemmig.

## 6. Valg av valgkomite

**Forslag til vedtak:** Styrets innstilling til vedtas.

**Styrets innstilling:** Siden vi er et lite borettslag, bestående av kun 17 andelseier, foreslås styret som valgkomite. Styret skal legge til rette for en prosess der alle andelseiere har mulighet til å fremme forslag til kandidater og således kan være med å påvirke styrets sammensetning.

## 7. Valg av delegat med vara til PBBLs generalforsamling

PBBLs generalforsamling avholdes den 26. mai kl 18:00. Sted er ikke fastsatt.

**Forslag til vedtak:** Styrets innstilling vedtas.

**Styrets innstilling:** Styrets leders velges som delegat og styrets nestleder velges som vara.

## 8. Innmeldte saker fra styret og andelseiere

*Kun saker som er innmeldt på forhånd og som framgår av innkallingen med tilhørende saksframlegg og forslag til vedtak behandles på generalforsamlingen.*

### Sak 8 A Orientering om ladeinfrastruktur

Eget skriv som redegjør for status og videre framdrift i saken vil bli sendt ut før generalforsamlingen.

**Forslag til vedtak:** Saken tas til orientering.

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 Villumskås Borettslag for 2020

### Generell informasjon

Villumskås borettslag har som formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Borettslaget har 17 boenheter fordelt på 5 eneboliger og 12 leiligheter fordelt på 3 firemannsboliger.

Borettslaget ligger i Skien kommune og har ingen ansatte.

Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag er forretningsfører, mens Ernst & Young AS er revisor.

Borettslaget er sikret mot tap som følge av andelseieres manglende betaling av felleskostnader i Skadeselskapet Borettslagenes Sikringsfond AS og har IN-ordning som gjør det mulig for andelseiere å betale ned sin andel av borettslagets fellesgjeld.

Borettslaget har totalforsikring for boligselskap gjennom IF Skadeforsikring.

### Styret

Borettslagets styre har i perioden bestått av:

leder, Anita Eide, Villumskås 33  
styremedlem, Inger Helene Kallevik, Villumskås 41  
varamedlem, Svanhild Sønstebø, Villumskås 45

Styremedlem, Arne Gundersen, Villumskås 17, og varamedlem Bjørn Ronny Sivertsen, Villumskås 27, ble valgt inn i styret av generalforsamlingen 07.05.2020. Begge trakk seg fra sine verv med øyeblikkelig virkning 02.07., uten forvarsel og uten at grunn for fratredelse ble oppgitt slik burettslagslova krever, jf. § 8-3 (2), se <https://lovdata.no/lov/2003-06-06-39/§8-3>.

### Møtevirksomhet

Styret ble konstituert på styremøte 04.06.2020 og har i perioden avholdt 11 ordinære styremøter og 2 ekstraordinære styremøter. Førtien protokollerte saker er blitt behandlet i perioden mellom 04.06.2021-29.04.2021, hvorav tre saker gjaldt godkjenning av nye andelseiere.

### De viktigste sakene styret har arbeidet med i perioden

#### Maling av fasader

Styret fulgte opp rengjøring og maling av fasader og gjennomførte ferdigbefaring med Boss Malerservice og prosjektleder fra PBBL da jobben var ferdigstilt. Andelseiere ble også bedt om å melde fra til styret om mangler ved malingen, søl osv. Tilbakemeldingene ble formidlet til Boss slik at de hadde mulighet til å utbedre mangler og fjerne søl. Det er kun over tid vi kan vurdere kvaliteten på malingen som er brukt og arbeidet som er gjort, men det er vår generelle oppfatning at firmaet har gjort en god jobb.

#### Låneopptak og rentenedsettelse

Styret fulgte opp vedtak fra generalforsamlingen i 2020 og innhentet to parallelle lånetilbud fra DNB, på henholdsvis kr 300 000 og kr 400 000. Vi ba samtidig om tilbud på nedbetaling over 3, 5 eller 10 år. Ved å vurdere konsekvensen av de ulike alternativene for den enkelte andelseiers felleskostnader, konkluderte styret med at et lån på kr 300 000 med nedbetaling over fem år var det alternativet som best balanserte økning i kostnader med størrelsen på rentekostnader.



DNB satte ned lånerenta på hovedlånet fra 2,1 til 1,8 %, etter at styret tok kontakt i august og ba om lavere rente. Dette medfører lavere felleskostnader, og økningen i forbindelse med låneopptaket som ble gjort for å male fasadene blir så å si utlignet av rentenedsettelsen.

#### Etablering av felles ladeinfrastruktur for elbiler og ladbare hybridbiler

Styret vil gi en egen orientering om prosjektet på generalforsamlingen. Vi viser i tillegg til egne artikler om prosjektet i nyhetsbrevene i desember 2020 og februar og april 2021.

#### Vaktmestertjenester

I likhet med tidligere år, har det også i vinter vært en del misnøye blant andelseiere med Bo-Service. Det er spesielt med forsinkelser i brøyting. Bo-Service brøyter med en stor traktor med brøyteskjær og en mye mindre maskin med snøfreser. Disse to brøyter her ikke nødvendigvis samtidig, noe som i vinter flere ganger resulterte i forsinkelse i brøyting av gårdsplasser og den smaleste gangveien bort til carportanlegget. Bo-Service har også gjentatte ganger påført hjørnekasser skader under gressklipping. Det var spesielt tydelig rett etter at maling av fasadene var ferdigstilt. Styret har hatt pågående dialog med Bo-Service, som er innstilt på å forbedre sine rutiner og kvaliteten i gjennomføring av tjenester. Det forrige styret hadde plan om å utrede alternative leverandører, for om mulig å få en bedre og rimeligere tjeneste. Vi har imidlertid konkludert med at dagens pris for tjenestene er svært konkurransedyktig og at det er lite sannsynlig at vi vil kunne oppnå reduserte kostnader ved å bytte leverandør. Vi foreslår derfor tettere oppfølging og samarbeid med Bo-Service, i håp om at det vil resultere i bedre kvalitet på tjenestene.

#### Vurdering og utbedring av innmeldte skader

Flere bygningsmessige skader er meldt inn i perioden: Hull i plasttak i to carporter; skade på betongfundament for trapp i firemannsbolig; termisk brudd i et stuevindu i en av firemannsboligene og bulker og skjevheter i nedløpsrør. Takstmann fra forsikringsselskapet har vurdert skadene og konkludert med at ingen av dem dekkes av forsikringen. Hans kostnadsanslag for utbedring av hver av skadene ligger også under egenandelen for vår forsikringsavtale, som er på kr 10 000 pr. skade.

Vi har bedt Bo-Service om å utbedre skadene. De er travle, men skal etter planen komme på befaring i løpet av våren for å vurdere når de kan utbedre de forskjellige skadene. Skaden på vindusruta anses som andelseiers eget ansvar og er ikke en del av styrets videre oppfølging av innmeldte skadesaker. Styret har formidlet kontakt med glassmester som kan forestå utskifting av rute.

Vi har også bedt et taktekkerfirma befare tak for å fastslå om mose bør fjernes, eller om det kun er et estetisk «problem». Befaringen skal etter planen gjennomføres i løpet av våren.

#### Nyhetsbrev/informasjonskriv

Styret har sendt ut tre nyhetsbrev/informasjonskriv i perioden, hvor vi har forsøkt å gi andelseiere nyttig og relevant informasjon om pågående prosjekter og arbeid i borettslaget. Nyhetsbrevene er tilgjengelig på "Min side" i PBBL-portalen under "Oppslag og publiseringer".

#### Adkomst til nabotomt over vår eiendom

Vi er bekymra for ulempene det vil medføre, både i anleggsperioden og etter at boligene er ferdigstilt, at adkomst til nabotomta som skal bebygges av BB Bygg skal gå over vår eiendom. Styret har vært i kontakt med PBBL og fått bekrefter at det i grunnboka ikke er noen tinglyste rettigheter til tomta (gnr. 221, bnr. 2267, Skien). PBBL anbefaler styret å sjekke med Skien kommune, som har behandlet byggesaken til BB Bygg, om det kan foreligge avtaler/rettigheter som ikke er tinglyst. Vi venter på tilbakemelding fra Skien



kommune på spørsmål om ikke tinglyste rettigheter/avtaler foreligger.

## Bom over gangveg

Bom over gangveien mellom Villumskås og Bjørnstadenga er endelig på plass, men styret måtte purre gjentatte ganger for å få Telemark Utvikling til å få den satt opp.

## Friareal mellom Villumskås og Bjørnstadenga 2

Styret har vært i kontakt med Skien kommune som har bekreftet at arealet mellom Villumskås og Bjørnstadenga er et friareal som er åpent for allmennheten. De har også bekreftet at de skal sette arealet på sin liste slik at området blir klipt og vedlikeholdt.

## Dugnad

Felles dugnad ble avholdt 17.06., etterfulgt av sosial sammenkomst med grillmat og forfriskninger. Det var godt oppmøte, og vi fikk gjort alt som stod på lista over vanlige dugnadsgjøremål.

## Budsjett for 2021

Styret har i samarbeid med PBBL utarbeidet og godkjent budsjett for 2021. I tillegg til mindre økning i de faste driftskostnadene, settes det av kr 75 000 til framtidig vedlikehold. I tillegg er det satt av kr 140 000 til vedlikehold/oppgradering i 2021. Midler på 2021-budsjettet er ment å dekke utbedring av innmeldte bygningsmessige skader og deler av kostnaden forbundet med etablering av felles ladeinfrastruktur. Kostnaden pr. boenhet er anslagsvis på kr 7 750 for eneboligene og om lag kr 6 800 inkl. mva. for leilighetene, Dersom kostnaden fordeles like blir den på rundt kr 7 050. Kun kr 200 000 av lånet på kr 300 000, som ble tatt opp i 2020 for å finansiere maling av fasader, ble disponert. Det gjenstår derfor rundt kr 100 000 som kan disponeres til ladeinfrastrukturen som må ansees som en oppgradering og et tiltak som vil gi en generell verdiøkning for alle boligene.

## Godkjenning av husdyrhold

Styret har godkjent tre søknader om husdyrhold med henvisning til paragraf 4-1 (5) i borettslagets vedtekter. Den åpner for at styret selv om det i husordensreglene er forbud om dyrehold kan godkjenne søknader om husdyrhold dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Alle tre har oppgitt gode grunner for å ha hund og har signert erklæringen som angir hva andelseiere forplikter seg til overfor borettslaget og dets andelseiere når det gjelder husdyrholdet.

## Individuell måling av strømbruk i carporter

I forrige styreperiode bestemte styret at priser og muligheter for individuell måling av strøm i carportene skulle utredes. Det ble ikke fattet noen beslutning i saken. Å installere individuelle målere for hver enkelt carport, vil være svært kostbar og ikke kostnadseffektivt gitt hvor lavt det totale forbruket av strøm er totalt sett. Andelseiere i firemannsboligene blir allerede belastet kr 70 pr. måned for bruk av strøm i carportene. Behovet for å etablere individuell måling er derfor mindre aktuelt. Vi har derfor foreslått at vi holder kostnader forbundet med faktisk forbruk opp mot det andelseiere betaler i løpet av året og deretter vurderer om det er nødvendig å innføre ytterligere tiltak for å oppnå mer 'rettferdig' fordeling. Når vi ser hva totalkostnaden blir pr. år med ny strømløseleverandør, vurderes det om beløpet som hver andelseier allerede betaler er tilstrekkelig, og om spesifikk bruk, som til motorvarmer o.l., bør resultere i tilleggsavgift.

## Årlig avregning av strøm til lading av elbil i carport

I styrets årsmelding til generalforsamlingen i 2019 gikk det fram at det i 2016 ble besluttet at høyere eller lavere strømbruk enn det man har betalt for å konto, ikke skal bli fakturert eller tilbakebetalt, men at årlig forbruk vil bli beregnet basert på tidligere



forbruk. Det foreligger ingen protokollført beslutning som bekrefter dette vedtaket. Vi kan heller ikke se at å kontobeløp for lading av elbil i 2017-2018 ble justert slik at det reflekterte forbruket året får. Vi anser derfor at denne bestemmelsen ikke er gyldig. Styret vil legge fram forslag til ny ordning.

## Ny forsikringsavtale

Tryg trakk seg fra den tidligere avtalen om totalforsikring for boligselskap med BBL Pivotal i 2020, noe som berørte vårt borettslag. Norske Boligbyggelag forhandlet fram nytt forsikringsprodukt med If. Avtale om dette produktet kan kun tegnes gjennom BBL Pivotal og betinger forretningsførsel gjennom PBBL. Tilbudspremie for 2021 vil utgjøre litt i overkant av kr 52 000. Generell egenandel er fortsatt kr 10 000,- pr. skadetilfelle. Tilbudet utgjør en økning i årlig forsikring på ca. 30 %, men gitt at vi høyst sannsynlig ikke vil vært i stand til, eller hatt ressurser til å framforhandle en bedre avtale, besluttet styret å akseptere tilbudet.

## Ny strømleverandør og strømvatle

Borettslaget har inngått avtale om kjøp av strøm til spotpris med Helgeland Kraft. I tillegg til pris pr. kWh og fast påslag på 7,0 øre pr. kWh, tilkommer ingen andre fastbeløp eller gebyrer på strømrregningen. Avtalen trådte i kraft medio desember 2020. Den har ingen bindingstid. Leverandørbyttet betyr at vi blir kvitt kr 277 pr. måned i faste avgifter/gebyr til strømselskapet, som var beløpet som påløp hver måned i tillegg til nettleie og prisen for den strømmen vi brukte.

## Endring i styrets sammensetning

Ifølge PBBLs jurist, er det ikke påkrevd å innkalle til ekstraordinær generalforsamling for å få valgt nye medlemmer for å erstatte henholdsvis styre- og varamedlem som trakk seg med øyeblikkelig virkning i juli. Det er kun når styreleder trekker seg at dette er påkrevd. Styret besluttet derfor å fortsette ut sin styreperiode og først velge nye medlemmer som normalt på ordinær generalforsamling i april 2021.

## Planlegging av generalforsamling

Styret har jobbet med plan for gjennomføring av generalforsamling, der flere ulike alternativer for format for gjennomføring ble vurdert, gitt usikkerheten som har rådet rundt smittesituasjon og hvilke tiltak for å begrense spredning av Covid-19 som vil være gjeldende i slutten av april.

## Plan for videre arbeid

Styret jobber videre med følgende saker:

- Felles ladeinfrastruktur: Styret jobber videre med planlegg og gjennomføring av prosjektet. Det er inngått avtale med Elektro4 om etablering av ladeinfrastruktur i alle carporter. Arbeidet igangsette etter planen denne våren, med forbehold om godkjenning fra netteier om utvidelse av inntaksvernet fra 4 x 40A til 4 x 63A.
- Utbedring av innmeldte skader: Bo-Service skal etter planen utbedre innmeldte skader i første halvår, men de har ikke gitt oss forpliktende dato for når de ulike arbeidene skal utføres.
- Mose på tak: Befaring er bestilt for å kartlegge om mosen bør fjernes. Gjennomføres etter planen denne våren
- Adkomst til nabotomt over vår eiendom

Utover disse sakene, har ikke det utgående styret planlagt igangsetting av større prosjekter i neste periode.

Årsmeldingen er godkjent av styret 30.03.2021



## Disponible midler for Villumskås Borettslag pr. 31.12.20

### 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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets beretning. 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. 31.12.20	Pr. 31.12.19
A: Disponible midler per 01.01.	286 606	234 931
<b>B: Endringer disponible midler</b>		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-456 832	102 839
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvittering IN	269 709	0
Endring avsetning framtidig vedlikehold	409 439	-51 165
<b>C: Årets endring disponible midler</b>	<b>222 316</b>	<b>51 674</b>
<b>D: Disponible midler 31.12.</b>	<b>508 921</b>	<b>286 606</b>
<b>E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.</b>	<b>508 921</b>	<b>272 684</b>



## Resultatregnskap pr 31.12.20 for Villumskås Borettslag orgnr: 993 979 988

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		679 032	648 588	679 080	740 080
Innkrevde felleskostnader renter		309 985	369 818	443 434	241 238
Inntekts reduksjon IN renter		0	0	-29 939	0
Innkrevde felleskostnader avdrag		15 324	0	0	61 300
Andre inntekter		6 600	5 980	6 120	8 040
Målingsbasert inntekt		10 080	7 200	10 080	10 080
Salgsinntekter		0	2 500	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 021 021</b>	<b>1 034 086</b>	<b>1 108 775</b>	<b>1 060 738</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	1	5 212	5 057	5 200	5 400
Styre honorar	2	50 000	50 000	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		5 050	7 085	7 000	7 100
Forretningsfører honorar		41 358	40 152	41 400	43 000
Medlemskontigent		3 400	3 400	4 000	3 400
Kontigent NBBL		1 785	1 785	1 800	1 900
Sikringsfond felleskostnader		1 734	1 734	1 800	1 800
Forretningsførsel IN		7 434	7 218	7 400	7 500
Andre tjenester	3	50 648	55 009	51 100	53 200
Brøyting - strøing		10 718	33 125	35 000	25 000
Vedlikehold	4	6 883	74 192	85 000	140 000
Vedlikehold med prosjektstyring	4	557 675	0	0	0
Kabel-tv		156 399	37 485	102 000	90 100
Forsikring		39 814	36 923	39 200	40 000
Kommunale avgifter		212 002	184 600	215 000	222 000
Energi, strøm		11 522	12 832	13 300	11 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		0	2 112	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		0	719	0	0
Andre driftskostnader	5	3 744	8 393	11 000	17 000
Styremøter; lokaler, mat mm.		0	700	0	0
Bomiljø		2 560	926	0	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 167 937</b>	<b>563 448</b>	<b>670 200</b>	<b>718 400</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-146 916</b>	<b>470 639</b>	<b>438 575</b>	<b>342 338</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		1 107	2 019	2 500	500
Rentekostnad		311 023	369 818	413 798	241 238
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-309 916</b>	<b>-367 800</b>	<b>-411 298</b>	<b>-240 738</b>
<b>Arsresultat</b>		<b>-456 832</b>	<b>102 839</b>	<b>27 277</b>	<b>101 600</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		-456 832	102 839	0	0
Sum overføringer		-456 832	102 839	0	0

Villumskås Borettslag



## Balanse pr 31.12.20 for Villumskås Borettslag orgnr: 993 979 988

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	6, 11	27 862 500	27 862 500
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>27 862 500</b>	<b>27 862 500</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	7	1 838	411 277
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 838</b>	<b>411 277</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>27 864 338</b>	<b>28 273 777</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		0	13 921
Periodisert kostnad		68 658	39 814
<b>Sum fordringer</b>		<b>68 658</b>	<b>53 735</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankkonto drift		504 913	285 038
<b>Sum bankinnskudd og liknende</b>		<b>504 913</b>	<b>285 038</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>573 571</b>	<b>338 773</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>28 437 909</b>	<b>28 612 550</b>

Villumskås Borettslag



## Balanse pr 31.12.20 for Villumskås Borettslag orgnr: 993 979 988

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Innskutt egenkapital	8	85 000	85 000
Opptjent egenkapital	8	156 051	612 882
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>241 051</b>	<b>697 882</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Lån i bank	9, 11	13 399 709	13 130 000
Annen langsiktig gjeld - IN	9, 11	950 000	950 000
Borettsinnskudd	10, 11	13 782 500	13 782 500
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>28 132 209</b>	<b>27 862 500</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	5 492
Leverandørgjeld		60 782	44 409
Påløpne renter		1 318	2 266
Annen kortsiktig gjeld	12	2 550	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>64 650</b>	<b>52 167</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>28 196 859</b>	<b>27 914 667</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>28 437 909</b>	<b>28 612 550</b>

Porsgrunn 31.12.20  
Villumskås Borettslag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Anita Eide  
Leder

\_\_\_\_\_  
Inger Helene Kallevik  
Styremedlem

Villumskås Borettslag



## Noter for Villumskås Borettslag orgnr: 993 979 988

### 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 31.12.20	Pr 31.12.19
6701 Revisjon boligselskap	5 212	5 057
<b>Sum</b>	<b>5 212</b>	<b>5 057</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
5330 Styrehonorar	50 000	50 000
<b>Sum</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>

Beløpet er totalt styrehonorar.

### Note 3 - Andre tjenester

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6750 Vakthold/vaktmesteravtaler	50 648	55 009
<b>Sum</b>	<b>50 648</b>	<b>55 009</b>

Villumskås Borettslag



## Noter for Villumskås Borettslag orgnr: 993 979 988

### Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6601 Vedlikehold bygg	0	58 762
6603 Vedlikehold av el.anlegg	1 420	0
6604 Vedlikehold uteanlegg	5 464	5 430
6630 Egenandel skader	0	10 000
6640 Vedlikehold med prosjektstyring	557 675	0
<b>Sum</b>	<b>564 558</b>	<b>74 192</b>

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

### Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	402	390
7100 Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig.	0	1 894
7720 Generalforsamling/årsmøte	1 043	2 970
7740 Kurs for tillitsvalgte	0	1 200
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	2 299	1 728
7790 Andre kostnader	0	211
<b>Sum</b>	<b>3 744</b>	<b>8 393</b>

### Note 6 - Bygg og tomt

	Bygg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	27 862 500
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	27 862 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	27 862 500
Anskaffelsesår :	2009
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 7 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	1 838	411 277
<b>Sum</b>	<b>1 838</b>	<b>411 277</b>

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



Noter for Villumskås Borettslag orgnr: 993 979 988

**Note 8 - Egenkapital**

	<b>Pr 31.12.20</b>	<b>Pr 31.12.19</b>
2030 Andelskapital	85 000	85 000
2070 Akkumulert resultat	156 051	612 882
<b>Sum</b>	<b>241 051</b>	<b>697 882</b>

Villumskås Borettslag



## Noter for Villumskås Borettslag orgnr: 993 979 988

## Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB	DNB BANK ASA
Formål:	Maling	
Lånenummer:	16362173160	12120267807
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2010
Rentesats:	1.80 %	1.80 %
Beregnet innfridd:	30.03.2025	31.12.2059
Opprinnelig lånebeløp:	300 000	15 000 000
Lånesaldo 01.01:	0	13 130 000
Avdrag i perioden:	30 291	0
Opptak i perioden:	300 000	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>269 709</b>	<b>13 130 000</b>
Saldo 5 år frem i tid:	0	13 130 000
Andelssaldo 01.01:	0	950 000
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>0</b>	<b>950 000</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>269 709</b>	<b>14 080 000</b>

## Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12120267807	1	1 050 000	1 050 000
	5	930 000	4 650 000
	7	900 000	6 300 000
	1	800 000	800 000
	1	330 000	330 000
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362173160	1	19 336	19 336
	2	18 392	36 784
	2	17 908	35 816
	1	15 682	15 682
	1	15 633	15 633
	1	15 488	15 488
	1	15 294	15 294
	1	14 714	14 714
	7	14 423	100 961
<b>Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag</b>	<b>Ant. andeler</b>	<b>Andel gjeld 31.12</b>	<b>Forv. økning</b>
Lån 12120267807 har første avdrag 31.03.2030 med kr 82 760	1	1 050 000	2 206
	5	930 000	1 954
	7	900 000	1 891
	1	800 000	1 681
	1	330 000	693

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



## Noter for Villumskås Borettslag orgnr: 993 979 988

### Note

#### Note 10 - Borettsinnskudd

		Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2250 Borettsinnskudd		13 782 500	13 782 500
<b>Sum</b>	<b>11</b>	<b>13 782 500</b>	<b>13 782 500</b>

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

#### Note 11 - Gjeld sikret med pant

		Pr 31.12.20	Pr31.12.19
<b>Gjeld sikret ved pant</b>			
Pant- og gjeldsbrevlån		14 349 709	14 080 000
Borettsinnskudd		13 782 500	13 782 500
<b>Sum</b>		<b>28 132 209</b>	<b>27 862 500</b>

#### Bokført verdi pantsatte eiendeler

Bygninger, garasjer og boder		27 862 500	27 862 500
<b>Sum</b>		<b>27 862 500</b>	<b>27 862 500</b>

#### Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

		Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2902 Periodisert kostnad (kostnadsøkning)		534	0
2990 Annen kortsiktig gjeld		2 016	0
<b>Sum</b>		<b>2 550</b>	<b>0</b>



Resultat og balanse med noter for Villumskås Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Villumskås Borettslag**

Styreleder	Anita Eide (sign.)	25.03.2021
Styremedlem	Inger Helene Kallevik (sign.)	25.03.2021



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dokkveien 11, NO-3920 Porsgrunn  
Postboks 64, NO-3901 Porsgrunn

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

Fax:

www.ey.no

Medlemmer av Den norske revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Villumskås Borettslag

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Villumskås Borettslag som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 legge ned 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår 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;



Building a better  
working world

- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene 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 foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslagets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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 revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Porsgrunn, 8. april 2021  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Øystein Gunnerød  
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: HQM21-MWH6Q-GY6T3-X6VYB-0ACAH-JD8SY



# 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: 79.161.xxx.xxx

2021-04-08 15:14:13Z



Penneo Dokumentnøkkel: HQM21-MMWH6Q-GY6T3-X6YYB-0ACAH-JD85Y

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>



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dokkveien 11, NO-3920 Porsgrunn  
Postboks 64, NO-3901 Porsgrunn

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

Fax:

www.ey.no

Medlemmer av Den norske revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Villumskås Borettslag

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Villumskås Borettslag som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 legge ned 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår 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;



Building a better  
working world

- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene 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 foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslagets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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 revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Porsgrunn, 8. april 2021  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Øystein Gunnerød  
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: HQM21-MWH6Q-GY6T3-X6VYB-0ACAH-JD8SY



# 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: 79.161.xxx.xxx

2021-04-08 15:14:13Z



Penneo Dokumentnøkkel: HQM21-MMWH6Q-GY6T3-X6YYB-0ACAH-JD85Y

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>