



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 833 727  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: DALEN II BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Jernbanegata 25  
3916 PORSGRUNN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Nicklas Andreas Forberg Eriksen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 28.05.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		831 096	773 856
<b>Sum inntekter</b>		<b>831 096</b>	<b>773 856</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	50 204	50 204
Annen driftskostnad	1,3,4	554 232	448 586
<b>Sum kostnader</b>		<b>604 436</b>	<b>498 789</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>226 660</b>	<b>275 067</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		17 633	4 700
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 633</b>	<b>4 700</b>
Annen finanskostnad		244 080	145 961
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>244 080</b>	<b>145 961</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-226 447</b>	<b>-141 261</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>213</b>	<b>133 805</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>213</b>	<b>133 805</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>213</b>	<b>133 806</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>213</b>	<b>133 806</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,10	960 352	960 352
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>960 352</b>	<b>960 352</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Obligasjoner	6	560 246	497 787
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>560 246</b>	<b>497 787</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 520 598</b>	<b>1 458 139</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		96 539	80 600
<b>Sum fordringer</b>		<b>96 539</b>	<b>80 599</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		414 239	576 359
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>414 239</b>	<b>576 359</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>510 777</b>	<b>656 959</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 031 375</b>	<b>2 115 098</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	7	1 200	1 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 200</b>	<b>1 200</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	-3 722 223	-3 722 436
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 722 223</b>	<b>-3 722 436</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-3 721 023</b>	<b>-3 721 236</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8,10	5 491 539	5 641 109
Øvrig langsiktig gjeld	9,10	141 600	141 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 633 139</b>	<b>5 782 709</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 633 139</b>	<b>5 782 709</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		117 280	52 680
Annen kortsiktig gjeld		1 980	945
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>119 260</b>	<b>53 625</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 752 398</b>	<b>5 836 334</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 031 375</b>	<b>2 115 098</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 406702

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 833 727  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: DALEN II BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Jernbanegata 25  
3916 PORSGRUNN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Nicklas Andreas Forberg Eriksen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 03.06.2024



Organisasjonsnr: 948 833 727  
DALEN II BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		831 096	773 856
<b>Sum inntekter</b>		<b>831 096</b>	<b>773 856</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	50 204	50 204
Annen driftskostnad	1, 3, 4	554 232	448 586
<b>Sum kostnader</b>		<b>604 436</b>	<b>498 789</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>226 660</b>	<b>275 067</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		17 633	4 700
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 633</b>	<b>4 700</b>
Annen finanskostnad		244 080	145 961
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>244 080</b>	<b>145 961</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-226 447</b>	<b>-141 261</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
		213	133 805
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>			
		213	133 805
<b>Årsresultat</b>		<b>213</b>	<b>133 806</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>213</b>	<b>133 806</b>



Organisasjonsnr: 948 833 727  
DALEN II BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,10	960 352	960 352
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>960 352</b>	<b>960 352</b>

#### Finansielle anleggsmidler

Obligasjoner	6	560 246	497 787
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>560 246</b>	<b>497 787</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 520 598</b>	<b>1 458 139</b>
--------------------------	--	------------------	------------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		96 539	80 600
<b>Sum fordringer</b>		<b>96 539</b>	<b>80 599</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		414 239	576 359
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>414 239</b>	<b>576 359</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>510 777</b>	<b>656 959</b>
-------------------------	--	----------------	----------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 031 375</b>	<b>2 115 098</b>
----------------------	--	------------------	------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital	7	1 200	1 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 200</b>	<b>1 200</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	7	-3 722 223	-3 722 436
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 722 223</b>	<b>-3 722 436</b>

<b>Sum egenkapital</b>		<b>-3 721 023</b>	<b>-3 721 236</b>
------------------------	--	-------------------	-------------------



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8,10	5 491 539	5 641 109
Øvrig langsiktig gjeld	9,10	141 600	141 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 633 139</b>	<b>5 782 709</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 633 139</b>	<b>5 782 709</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		117 280	52 680
Annen kortsiktig gjeld		1 980	945
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>119 260</b>	<b>53 625</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 752 398</b>	<b>5 836 334</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 031 375</b>	<b>2 115 098</b>



Organisasjonsnr: 948 833 727  
DALEN II BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
0,1

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 Dalen II Borettslag pr. 31.12.23

### Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

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. 31.12.23	Pr. 31.12.22
A: Disponible midler per 01.01.	603 334	703 517
<b>B: Endringer disponible midler</b>		
Årets resultat (se resultatregnskap)	213	133 806
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvittering IN	-149 571	-178 053
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-62 458	-55 936
<b>C: Årets endring disponible midler</b>	<b>-211 816</b>	<b>-100 183</b>
<b>D: Disponible midler 31.12.</b>	<b>391 517</b>	<b>603 334</b>
<b>E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.</b>	<b>368 779</b>	<b>591 869</b>



## Resultatregnskap pr 31.12.23 for Dalen II Borettslag orgnr: 948 833 727

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		418 968	429 984	419 000	500 000
Innkrevde felleskostnader renter		226 224	137 664	226 200	322 500
Innkrevde felleskostnader avdrag		185 904	206 208	185 900	155 800
<b>Sum inntekter</b>		<b>831 096</b>	<b>773 856</b>	<b>831 100</b>	<b>978 300</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	1	7 140	5 449	5 700	9 000
Styrehonorar	2	44 000	44 000	44 000	44 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		6 204	6 204	6 900	6 900
Forretningsførerhonorar		31 392	30 168	31 200	33 200
Teknisk forvaltningsavtale		7 020	6 214	6 300	7 300
Medlemskontigent		2 400	2 400	2 600	2 600
Kontigent NBBL		1 440	1 368	1 300	1 400
Sikringsfond felleskostnader		1 512	1 440	1 200	1 500
Brøyting - strøing		22 555	18 238	24 800	20 000
Plenkjøp		20 741	19 205	20 200	22 000
Vedlikehold	3	70 101	298	10 000	40 000
Serviceavtaler		0	0	3 000	4 000
Kabel-tv		99 583	92 738	97 400	105 400
Forsikring		45 270	42 711	46 100	48 900
Kommunale avgifter		177 852	167 324	200 600	187 000
Energi, strøm		53 246	53 697	58 000	53 700
Renhold, fellesareal		171	144	0	0
Verktøy, driftsmatriell, inventar		4 463	0	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		913	1 546	0	0
Andre driftskostnader	4	8 433	5 646	13 200	13 800
Bomiljø		0	0	1 000	1 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>604 436</b>	<b>498 789</b>	<b>573 500</b>	<b>601 700</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>226 660</b>	<b>275 067</b>	<b>257 600</b>	<b>376 600</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		17 633	4 700	1 400	6 000
Rentekostnad		244 080	145 961	226 200	322 500
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-226 447</b>	<b>-141 261</b>	<b>-224 800</b>	<b>-316 500</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>213</b>	<b>133 806</b>	<b>32 800</b>	<b>60 100</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		213	133 806	0	0
Sum overføringer		213	133 806	0	0

Dalen II Borettslag



## Balanse pr 31.12.23 for Dalen II Borettslag orgnr: 948 833 727

	Note	Balanse Pr 31.12.23	Balanse Pr 31.12.22
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	5, 10	960 352	960 352
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>960 352</b>	<b>960 352</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	6	560 246	497 787
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>560 246</b>	<b>497 787</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 520 598</b>	<b>1 458 139</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		22 739	11 465
Andre leierestanser		490	140
Periodisert kostnad		73 310	68 995
<b>Sum fordringer</b>		<b>96 539</b>	<b>80 599</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankkonto drift		414 239	576 359
<b>Sum bankinnskudd og liknende</b>		<b>414 239</b>	<b>576 359</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>510 777</b>	<b>656 959</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 031 375</b>	<b>2 115 098</b>

Dalen II Borettslag



## Balanse pr 31.12.23 for Dalen II Borettslag orgnr: 948 833 727

	Note	Balanse Pr 31.12.23	Balanse Pr 31.12.22
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Innskutt egenkapital	7	1 200	1 200
Oppjent egenkapital	7	-3 722 223	-3 722 436
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-3 721 023</b>	<b>-3 721 236</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Lån i bank	8, 10	5 491 539	5 641 109
Borettsinnskudd	9, 10	141 600	141 600
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 633 139</b>	<b>5 782 709</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		117 280	52 680
Påløpne renter		1 980	945
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>119 260</b>	<b>53 625</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 752 398</b>	<b>5 836 334</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 031 375</b>	<b>2 115 098</b>

Porsgrunn 31.12.2023

Dalen II Borettslag

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

\_\_\_\_\_  
Nicklas Andreas Forberg Eriksen  
Leder

\_\_\_\_\_  
Thomas Hyvik Nordstrøm  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Christen Minothi  
Styremedlem

Dalen II Borettslag



## Noter for Dalen II Borettslag orgnr: 948 833 727

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

#### 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 31.12.23	Pr 31.12.22
6701 Revisjon boligselskap	7 140	5 449
<b>Sum</b>	<b>7 140</b>	<b>5 449</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
5330 Styrehonorar	44 000	44 000
<b>Sum</b>	<b>44 000</b>	<b>44 000</b>

Beløpet er totalt styrehonorar.



## Noter for Dalen II Borettslag orgnr: 948 833 727

### Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6601 Vedlikehold bygg	3 063	0
6603 Vedlikehold av el.anlegg	44 832	0
6604 Vedlikehold uteanlegg	21 908	298
6620 Vedlikehold utstyr	299	0
<b>Sum</b>	<b>70 101</b>	<b>298</b>

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

### Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6390 Lyspærer, sikringer, div.driftsmateriell	127	405
6462 Containerleie, søppeltømming	2 982	0
6941 Porto fra objekter - ikke manuell postering	1 950	1 875
6942 Nøkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering	648	648
7720 Generalforsamling/årsmøte	919	1 190
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	1 807	1 528
<b>Sum</b>	<b>8 433</b>	<b>5 646</b>

### Note 5 - Bygg og tomt

	Bygg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	960 352
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	960 352
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	960 352
Anskaffelsesår :	1964
Antatt levetid i år :	

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

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

### Note 6 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	560 246	497 787
<b>Sum</b>	<b>560 246</b>	<b>497 787</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 Dalen II Borettslag orgnr: 948 833 727

### Note 7 - Egenkapital (negativ)

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
2030 Andelskapital	1 200	1 200
2070 Akkumulert resultat	-3 722 223	-3 722 436
<b>Sum</b>	<b>-3 721 023</b>	<b>-3 721 236</b>

Borettslagets egenkapital er negativ. Imidlertid har borettslaget positive disponible midler, og vil gjennom ordinær drift kunne betale sine forpliktelser etterhvert som de forfaller.

Borettslaget bygninger er bokført til historisk kost. Den virkelige verdien av bygningene antas å være høyere enn bokført verdi. Den faktiske egenkapitaen vurderes å være positiv.

### Note 8 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB	Husbanken
Lånenummer:	12136461697	11497110 4
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2018	2005
Rentesats:	5.60 %	3.873 %
Beregnet innfridd:	30.03.2053	30.06.2034
Opprinnelig lånebeløp:	4 800 000	2 529 900
Lånesaldo 01.01:	4 366 048	1 275 061
Avdrag i perioden:	64 036	85 535
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>4 302 013</b>	<b>1 189 526</b>
Saldo 5 år frem i tid:	3 977 521	687 728

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11497110 4	6	104 927	629 562
	6	93 328	559 968
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12136461697	6	379 476	2 276 856
	6	337 526	2 025 156

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

### Note 9 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
2250 Borettsinnskudd	141 600	141 600
<b>Sum</b>	<b>10</b>	<b>141 600</b>

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.



Noter for Dalen II Borettslag orgnr: 948 833 727

**Note 10 - Gjeld sikret med pant**

	<b>Pr 31.12.23</b>	<b>Pr31.12.22</b>
<b>Gjeld sikret ved pant</b>		
Pant- og gjeldsbrevlån	5 491 539	5 641 109
Borettsinnskudd	141 600	141 600
<b>Sum</b>	<b>5 633 139</b>	<b>5 782 709</b>
<b>Bokført verdi pantsatte eiendeler</b>		
Bygninger, garasjer og boder	960 352	960 352
<b>Sum</b>	<b>960 352</b>	<b>960 352</b>



Resultat og balanse med noter for Dalen II Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Dalen II Borettslag**

Styreleder	Nicklas Andreas Forberg Eriksen (sign.)	16.02.2024
Styremedlem	Christen Minothi (sign.)	16.02.2024
Styremedlem	Thomas Hyvik Nordstrøm (sign.)	16.02.2024



## **Styret i Dalen II Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling**

### **Sted og tid**

Lørdag 20.04.2024 kl.17:00  
leiligheten til Nicklas

### **1. Konstituering**

- 1.1 Registrere antall andelseiere ( 1 andelseier pr leilighet)**
- 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 (må være eier) til å underskrive protokollen sammen med møteleder**

### **2. Årsmelding fra styret**

### **3. Godkjenning av årsregnskap**

### **4. Godtgjørelse til styret (styrehonorar)**

### **5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer jf vedtektene**

Hele styret inkludert varamedlemmer må føres inn i protokoll. Valgt antall år må protokollføres.

### **6. Valg av valgkomite**

### **7. Valg av delegat med vara til PBBL sin generalforsamling den 22. 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 Dalen II Borettslag for 2023

### Generell informasjon

Dalen II 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, Nicklas Andreas Forberg Eriksen, Pans veg 28 B  
Styremedlem, Thomas Hyvik Nordstrøm, Pans veg 28 B  
Styremedlem, Christen Minothi, Pans veg 28 B  
Varamedlem, Per Iversen, Pansvei 28 A

Antall kvinner: Ingen kvinner

Antall menn: 3 menn

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

### Møtevirksomhet

I 2023 har det blitt avholdt \_\_\_\_ styremøter, hvor \_\_\_\_ protokolerde saker har vært behandlet. Herav \_\_\_\_ sak om godkjenning av andelseiere samt \_\_\_\_ saker om familieoverdragelser.

### De viktigste sakene som styret har arbeidet med

### Fremtidsplaner

Årsmeldingen er godkjent av styret 22.02.2024



## Disponible midler for Dalen II Borettslag pr. 31.12.23

### Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

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. 31.12.23	Pr. 31.12.22
A: Disponible midler per 01.01.	603 334	703 517
<b>B: Endringer disponible midler</b>		
Årets resultat (se resultatregnskap)	213	133 806
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvittering IN	-149 571	-178 053
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-62 458	-55 936
<b>C: Årets endring disponible midler</b>	<b>-211 816</b>	<b>-100 183</b>
<b>D: Disponible midler 31.12.</b>	<b>391 517</b>	<b>603 334</b>
<b>E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.</b>	<b>368 779</b>	<b>591 869</b>



## Resultatregnskap pr 31.12.23 for Dalen II Borettslag orgnr: 948 833 727

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		418 968	429 984	419 000	500 000
Innkrevde felleskostnader renter		226 224	137 664	226 200	322 500
Innkrevde felleskostnader avdrag		185 904	206 208	185 900	155 800
<b>Sum inntekter</b>		<b>831 096</b>	<b>773 856</b>	<b>831 100</b>	<b>978 300</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	1	7 140	5 449	5 700	9 000
Styrehonorar	2	44 000	44 000	44 000	44 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		6 204	6 204	6 900	6 900
Forretningsførerhonorar		31 392	30 168	31 200	33 200
Teknisk forvaltningsavtale		7 020	6 214	6 300	7 300
Medlemskontigent		2 400	2 400	2 600	2 600
Kontigent NBBL		1 440	1 368	1 300	1 400
Sikringsfond felleskostnader		1 512	1 440	1 200	1 500
Brøyting - strøing		22 555	18 238	24 800	20 000
Plenkjøp		20 741	19 205	20 200	22 000
Vedlikehold	3	70 101	298	10 000	40 000
Serviceavtaler		0	0	3 000	4 000
Kabel-tv		99 583	92 738	97 400	105 400
Forsikring		45 270	42 711	46 100	48 900
Kommunale avgifter		177 852	167 324	200 600	187 000
Energi, strøm		53 246	53 697	58 000	53 700
Renhold, fellesareal		171	144	0	0
Verktøy, driftsmatriell, inventar		4 463	0	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		913	1 546	0	0
Andre driftskostnader	4	8 433	5 646	13 200	13 800
Bomiljø		0	0	1 000	1 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>604 436</b>	<b>498 789</b>	<b>573 500</b>	<b>601 700</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>226 660</b>	<b>275 067</b>	<b>257 600</b>	<b>376 600</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		17 633	4 700	1 400	6 000
Rentekostnad		244 080	145 961	226 200	322 500
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-226 447</b>	<b>-141 261</b>	<b>-224 800</b>	<b>-316 500</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>213</b>	<b>133 806</b>	<b>32 800</b>	<b>60 100</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		213	133 806	0	0
Sum overføringer		213	133 806	0	0

Dalen II Borettslag



## Balanse pr 31.12.23 for Dalen II Borettslag orgnr: 948 833 727

	Note	Balanse Pr 31.12.23	Balanse Pr 31.12.22
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	5, 10	960 352	960 352
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>960 352</b>	<b>960 352</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	6	560 246	497 787
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>560 246</b>	<b>497 787</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 520 598</b>	<b>1 458 139</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		22 739	11 465
Andre leierestanser		490	140
Periodisert kostnad		73 310	68 995
<b>Sum fordringer</b>		<b>96 539</b>	<b>80 599</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankkonto drift		414 239	576 359
<b>Sum bankinnskudd og liknende</b>		<b>414 239</b>	<b>576 359</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>510 777</b>	<b>656 959</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 031 375</b>	<b>2 115 098</b>



## Balanse pr 31.12.23 for Dalen II Borettslag orgnr: 948 833 727

	Note	Balanse Pr 31.12.23	Balanse Pr 31.12.22
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Innskutt egenkapital	7	1 200	1 200
Oppjent egenkapital	7	-3 722 223	-3 722 436
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-3 721 023</b>	<b>-3 721 236</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Lån i bank	8, 10	5 491 539	5 641 109
Borettsinnskudd	9, 10	141 600	141 600
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 633 139</b>	<b>5 782 709</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		117 280	52 680
Påløpne renter		1 980	945
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>119 260</b>	<b>53 625</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 752 398</b>	<b>5 836 334</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 031 375</b>	<b>2 115 098</b>

Porsgrunn 31.12.2023

Dalen II Borettslag

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

\_\_\_\_\_  
Nicklas Andreas Forberg Eriksen  
Leder

\_\_\_\_\_  
Thomas Hyvik Nordstrøm  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Christen Minothi  
Styremedlem

Dalen II Borettslag

Side 6 av 14



## Noter for Dalen II Borettslag orgnr: 948 833 727

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

#### 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 31.12.23	Pr 31.12.22
6701 Revisjon boligselskap	7 140	5 449
<b>Sum</b>	<b>7 140</b>	<b>5 449</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
5330 Styrehonorar	44 000	44 000
<b>Sum</b>	<b>44 000</b>	<b>44 000</b>

Beløpet er totalt styrehonorar.



## Noter for Dalen II Borettslag orgnr: 948 833 727

### Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6601 Vedlikehold bygg	3 063	0
6603 Vedlikehold av el.anlegg	44 832	0
6604 Vedlikehold uteanlegg	21 908	298
6620 Vedlikehold utstyr	299	0
<b>Sum</b>	<b>70 101</b>	<b>298</b>

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

### Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6390 Lyspærer, sikringer, div.driftsmateriell	127	405
6462 Containerleie, søppeltømming	2 982	0
6941 Porto fra objekter - ikke manuell postering	1 950	1 875
6942 Nøkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering	648	648
7720 Generalforsamling/årsmøte	919	1 190
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	1 807	1 528
<b>Sum</b>	<b>8 433</b>	<b>5 646</b>

### Note 5 - Bygg og tomt

	Bygg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	960 352
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	960 352
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	960 352
Anskaffelsesår :	1964
Antatt levetid i år :	

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

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

### Note 6 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	560 246	497 787
<b>Sum</b>	<b>560 246</b>	<b>497 787</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 Dalen II Borettslag orgnr: 948 833 727

### Note 7 - Egenkapital (negativ)

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
2030 Andelskapital	1 200	1 200
2070 Akkumulert resultat	-3 722 223	-3 722 436
<b>Sum</b>	<b>-3 721 023</b>	<b>-3 721 236</b>

Borettslagets egenkapital er negativ. Imidlertid har borettslaget positive disponible midler, og vil gjennom ordinær drift kunne betale sine forpliktelser etterhvert som de forfaller.

Borettslaget bygninger er bokført til historisk kost. Den virkelige verdien av bygningene antas å være høyere enn bokført verdi. Den faktiske egenkapitaen vurderes å være positiv.

### Note 8 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB	Husbanken
Lånenummer:	12136461697	11497110 4
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2018	2005
Rentesats:	5.60 %	3.873 %
Beregnet innfridd:	30.03.2053	30.06.2034
Opprinnelig lånebeløp:	4 800 000	2 529 900
Lånesaldo 01.01:	4 366 048	1 275 061
Avdrag i perioden:	64 036	85 535
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>4 302 013</b>	<b>1 189 526</b>
Saldo 5 år frem i tid:	3 977 521	687 728

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11497110 4	6	104 927	629 562
	6	93 328	559 968
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12136461697	6	379 476	2 276 856
	6	337 526	2 025 156

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

### Note 9 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
2250 Borettsinnskudd	141 600	141 600
<b>Sum</b>	<b>10</b>	<b>141 600</b>

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.



Noter for Dalen II Borettslag orgnr: 948 833 727

**Note 10 - Gjeld sikret med pant**

	<b>Pr 31.12.23</b>	<b>Pr31.12.22</b>
<b>Gjeld sikret ved pant</b>		
Pant- og gjeldsbrevlån	5 491 539	5 641 109
Borettsinnskudd	141 600	141 600
<b>Sum</b>	<b>5 633 139</b>	<b>5 782 709</b>
<b>Bokført verdi pantsatte eiendeler</b>		
Bygninger, garasjer og boder	960 352	960 352
<b>Sum</b>	<b>960 352</b>	<b>960 352</b>



Resultat og balanse med noter for Dalen II Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Dalen II Borettslag**

Styreleder	Nicklas Andreas Forberg Eriksen (sign.)	16.02.2024
Styremedlem	Christen Minothi (sign.)	16.02.2024
Styremedlem	Thomas Hyvik Nordstrøm (sign.)	16.02.2024



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 Dalen II Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Dalen II Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023 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 regnskapestimatene 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, 20.02.2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Øystein Gunnerød  
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: T4VZF-3ZDLJ-ETS05-OLC8N-6HTT-J0M00



# 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: 147.161.xxx.xxx

2024-02-20 13:19:43 UTC



Penneo DokumentID: T4VZF-3ZDLJ-ETSD5-OLC8N-6HTT-J0M00

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/validator>



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 Dalen II Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Dalen II Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023 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 regnskapestimatene 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, 20.02.2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Øystein Gunnerød  
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: T4VZF-3ZDLJ-ET5D5-OLC8N-6HTT-J0M00



# 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: 147.161.xxx.xxx

2024-02-20 13:19:43 UTC



Penneo DokumentID: T4VZF-3ZDLJ-ETSD5-OLC8N-6HTT-J0M00

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/validator>