



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 998 979
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AL VARAFJELL BORETTSLAG
Forretningsadresse: Fjellvegen 33
5532 HAUGESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gunnar Blaalid
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 31.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Innkrevde felleskostnader		3 927 838	3 948 098
Annen driftsinntekt		40 000	46 000
Sum inntekter		3 967 838	3 994 098
Kostnader			
Lønnskostnad	2, 3	489 020	520 022
Avskrivning av driftsmidler	4		
Annen driftskostnad	5, 6, 7	3 173 881	2 231 869
Sum kostnader		3 662 901	2 751 892
Driftsresultat		304 936	1 242 207
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4	1
Annen finansinntekt		23 635	24 369
Sum finansinntekter		23 639	24 370
Annen rentekostnad		402 758	334 019
Sum finanskostnader		402 758	334 019
Netto finans		-379 120	-309 650
Ordinært resultat før skattekostnad		-74 184	932 557
Ordinært resultat etter skattekostnad		-74 184	932 557
Årsresultat		-74 184	932 557
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-74 184	932 557
Totalresultat		-74 184	932 557
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-74 184	932 557
Sum overføringer og disponeringer	14	-74 184	932 557



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	8, 9, 12	9 171 023	9 171 023
Maskiner og anlegg	4		
Sum varige driftsmidler		9 171 023	9 171 023
Sum anleggsmidler		9 171 023	9 171 023
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		136 929	157 478
Andre kortsiktige fordringer		277 068	256 914
Sum fordringer		413 997	414 392
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		928 890	1 388 068
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		928 890	1 388 068
Sum omløpsmidler		1 342 887	1 802 460
SUM EIENDELER		10 513 911	10 973 483
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	13, 14	10 200	10 200
Sum innskutt egenkapital		10 200	10 200



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14		
Udekket tap	14	3 191 670	3 117 486
Sum opptjent egenkapital		-3 191 670	-3 117 486
Sum egenkapital		-3 181 470	-3 107 286
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10, 11	11 476 976	11 872 732
Øvrig langsiktig gjeld	11	1 762 329	1 762 329
Sum annen langsiktig gjeld		13 239 305	13 635 061
Sum langsiktig gjeld		13 239 305	13 635 061
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		318 295	250 498
Skyldig offentlige avgifter		33 377	33 417
Annen kortsiktig gjeld		104 404	161 793
Sum kortsiktig gjeld		456 075	445 709
Sum gjeld		13 695 380	14 080 770
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 513 910	10 973 483



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 706699

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 998 979
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AL VARAFJELL BORETTSLAG
Forretningsadresse: Fjellvegen 33
5532 HAUGESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gunnar Blaalid
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.08.2023



Organisasjonsnr: 955 998 979
AL VARAFJELL BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Innkrevde felleskostnader		3 927 838	3 948 098
Annen driftsinntekt		40 000	46 000
Sum inntekter		3 967 838	3 994 098
Kostnader			
Lønnskostnad	2, 3	489 020	520 022
Avskrivning av driftsmidler	4		
Annen driftskostnad	5, 6, 7	3 173 881	2 231 869
Sum kostnader		3 662 901	2 751 892
Driftsresultat		304 936	1 242 207
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4	1
Annen finansinntekt		23 635	24 369
Sum finansinntekter		23 639	24 370
Annen rentekostnad		402 758	334 019
Sum finanskostnader		402 758	334 019
Netto finans		-379 120	-309 650
Ordinært resultat før skattekostnad		-74 184	932 557
Ordinært resultat etter skattekostnad		-74 184	932 557
Årsresultat		-74 184	932 557
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-74 184	932 557
Totalresultat		-74 184	932 557
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-74 184	932 557
Sum overføringer og disponeringer	14	-74 184	932 557



Organisasjonsnr: 955 998 979
AL VARAFJELL BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	8, 9, 12	9 171 023	9 171 023
Maskiner og anlegg	4		
Sum varige driftsmidler		9 171 023	9 171 023

Sum anleggsmidler		9 171 023	9 171 023
--------------------------	--	------------------	------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		136 929	157 478
Andre kortsiktige fordringer		277 068	256 914
Sum fordringer		413 997	414 392

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		928 890	1 388 068
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		928 890	1 388 068

Sum omløpsmidler		1 342 887	1 802 460
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		10 513 911	10 973 483
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Andelskapital	13, 14	10 200	10 200
Sum innskutt egenkapital		10 200	10 200

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	14		
Udekket tap	14	3 191 670	3 117 486
Sum opptjent egenkapital		-3 191 670	-3 117 486

Sum egenkapital		-3 181 470	-3 107 286
------------------------	--	-------------------	-------------------

Gjeld



Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	10, 11	11 476 976	11 872 732
Øvrig langsiktig gjeld	11	1 762 329	1 762 329
Sum annen langsiktig gjeld		13 239 305	13 635 061
Sum langsiktig gjeld		13 239 305	13 635 061
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		318 295	250 498
Skyldig offentlige avgifter		33 377	33 417
Annen kortsiktig gjeld		104 404	161 793
Sum kortsiktig gjeld		456 075	445 709
Sum gjeld		13 695 380	14 080 770
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 513 910	10 973 483



Organisasjonsnr: 955 998 979
AL VARAFJELL BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
1.00

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

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.



Årsregnskap 2022

AI Varafjell Borettslag

Resultatregnskap
Balanse

Org.nr.: 955 998 979



RESULTATREGNSKAP

AL VARAFJELL BORETTSLAG

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Innkrevde felleskostnader		3 927 838	3 948 098
Annen driftsinntekt		40 000	46 000
Sum driftsinntekter		3 967 838	3 994 098
Lønnskostnad	2, 3	489 020	520 022
Annen driftskostnad	5, 6, 7	3 173 881	2 231 869
Sum driftskostnader		3 662 901	2 751 892
Driftsresultat		304 936	1 242 207
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		4	1
Annen finansinntekt		23 635	24 369
Annen rentekostnad		402 758	334 019
Resultat av finansposter		-379 120	-309 650
Resultat før skattekostnad		-74 184	932 557
Resultat		-74 184	932 557
Årsresultat		-74 184	932 557
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap		74 184	-932 557
Sum overføringer	14	-74 184	932 557



BALANSE

AL VARAFJELL BORETTSLAG


EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	8, 9, 12	9 171 023	9 171 023
Sum varige driftsmidler		9 171 023	9 171 023
Sum anleggsmidler		9 171 023	9 171 023
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		136 929	157 478
Andre kortsiktige fordringer		277 068	256 914
Sum fordringer		413 997	414 392
Bankinnskudd, kontanter o.l.		928 890	1 388 068
Sum omløpsmidler		1 342 887	1 802 460
Sum eiendeler		10 513 911	10 973 483




AL VARAFJELL BORETTSLAG

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Andelskapital	13, 14	10 200	10 200
Sum innskutt egenkapital		10 200	10 200
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-3 191 670	-3 117 486
Sum opptjent egenkapital		-3 191 670	-3 117 486
Sum egenkapital		-3 181 470	-3 107 286
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10, 11	11 476 976	11 872 732
Øvrig langsiktig gjeld	11	1 762 329	1 762 329
Sum annen langsiktig gjeld		13 239 305	13 635 061
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		318 295	250 498
Skyldig offentlige avgifter		33 377	33 417
Annen kortsiktig gjeld		104 404	161 793
Sum kortsiktig gjeld		456 075	445 709
Sum gjeld		13 695 380	14 080 770
Sum egenkapital og gjeld		10 053 825	10 527 286

Haugesund, 24/4 2023
Styret i Al Varafjell Borettslag


Gunnar Błaalid
styreleder


Jar Egil Davidsen
nestleder



Årsregnskap for AL Varafjell borettslag 2022

Informasjon om årsregnskapet.

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapskikk.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften 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 årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirket borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og 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 de 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.

Nedenfor finner du oppstilling over borettslagets disponible midler

Disponible midler	Noter	2022	2021
A. Disponible midler pr. 01.01		1 356 751	1 215 707
B: Endring i disponible midler:			
Årets resultat (Se resultatregnskap)		(74 184)	932 557
Tilbakeføring av avskrivning	4	-	-
Opptak langsiktige lån			
Avdrag på langsiktige lån	10	(395 756)	(791 513)
Nedbetalt annen langsiktig gjeld			
B. ÅRETS ENDRING DISPONIBLE MIDLER		(469 940)	141 044
C. DISPONIBLE MIDLER 31.12		886 811	1 356 751

Omløpsmidler:	1 342 887	1 802 460
Kortsiktig gjeld:	456 075	445 709
Disponible midler:	886 812	1 356 751



Årsregnskap for AL Varafjell borettslag 2022

NOTER

Note 1: Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapskikk for små foretak.

Note 2: Personalkostnader	2022	2021
Lønnskostnader	421 575	452 060
Arbeidsgiveravgift	60 431	56 904
Pensjonskostnader	7 014	6 946
Andre personalkostnader		3 793
Sum personalkostnader:	489 020	519 702

Gjennomsnittlig antall årsverk: 1 1

Borettslaget er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om tjenstepensjon. Borettslagets pensjonsordninger tilfredstiller kravene i denne lov.

Note 3 : Styrehonorar

Honoraret til styret er på kr. 52.500,-.

Note 4: Andre anleggsmidler:

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid. Rehabilitering og vedlikehold av eksisterende bygningsmasse kostnadsføres løpende.

Note 5: Revisjonshonorar

Kostnadsført godtgjørelse til revisor utgjør kr. 20.000,- ekskl. mva. Dette inkluderer også oppsett av årsregnskap og noter.

Note 6: Vedlikehold	2022	2021
Bygninger	1 142 340	411 207
Utstyr	8 701	136 920
Heiser	154 692	3 037
Sum reparasjon- og vedlikehold:	1 305 733	551 165

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

Note 7: Kommunale avgifter:

Kommunale avgifter består av vannavgift, renovasjonsavgift, feieavgift og eiendomsskatt.

**Note 8: Tomt**

Tomten er kjøpt i 1969 for kr. 371.783,-

Note 9: Bygninger	2022	2021
Anskaffet år: 1969		
Kostpris 1969	8 342 320	8 342 320
Garasjer 1972	225 720	225 720
Andelsleilighet 1990	231 200	231 200
Bokført verdi pr. 31.12	8 799 240	8 799 240

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om vedlikehold/vedlikeholdsavsetning.

Note 10: Pantegjeld

Lånegiver	DNB
Opprinnelig låneår	2020
Løpetid	16,6 år
Rente	1,99 %
Opprinnelig Opptak i året	13 060 000
Nedbetalt tidligere	1 187 268
Nedbetalt i år	395 756
Sum pantegjeld:	11 476 976

Lånet er et serielån.

Note 11: Borettsinnskudd	2022	2021
Opprinnelig 1969	1 762 329	1 762 329
Sum borettsinnskudd	1 762 329	1 762 329

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 12: Pantstillelser

Av anleggets bokførte gjeld er kr. 11.476.976,- sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.21 en bokført verdi på kr. 8.342.320,-, garasjeverdi kr. 225.720,- og tomt kr. 371.783,-.



Note 13: Leilighetsnote

Leilighetstype	Leilighetsopplysninger				
	Antall leiligheter	Kostpris	Opprinnelig innskudd	Andel av gjeld 31.12.	Husleie Andelkapital
1 roms leilighet	1	62 174	9 900	94 703	2 235
2 roms leilighet	24	71 594	11 400	94 703	2 470
3 roms leilighet	51	90 805	14 400	114 243	2 675
4 roms leilighet	26	106 136	16 900	126 269	2 820
Andelskapital:			Pålyd.		
Andeler	102		100		10 200

Noter 14: Egenkapital

	Andelskapital	Annen egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.	10 200	-	(3 117 486)	(3 107 286)
Årets resultat			74 184	74 184
Egenkapital 31.12.	10 200	-	(3 191 670)	(3 181 470)

Egenkapitalen er pr 31.12 tapt - dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Den reelle verdien av borettslagets eiendeler anses imidlertid betydelig høyere da erfaringer med omsetning av enkelteleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den historiske kostprisen regnskapet viser. Den reelle egenkapitalen vurderes dermed til å være positiv.



Årsregnskap for AL Varafjell borettslag 2022

NOTER

Note 1: Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapskikk for små foretak.

Note 2: Personalkostnader	2022	2021
Lønnskostnader	421 575	452 060
Arbeidsgiveravgift	60 431	56 904
Pensjonskostnader	7 014	6 946
Andre personalkostnader		3 793
Sum personalkostnader:	489 020	519 702

Gjennomsnittlig antall årsverk: 1 1

Borettslaget er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om tjenstepensjon. Borettslagets pensjonsordninger tilfredstiller kravene i denne lov.

Note 3 : Styrehonorar

Honoraret til styret er på kr. 52.500,-.

Note 4: Andre anleggsmidler:

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid. Rehabilitering og vedlikehold av eksisterende bygningsmasse kostnadsføres løpende.

Note 5: Revisjonshonorar

Kostnadsført godtgjørelse til revisor utgjør kr. 20.000,- ekskl. mva. Dette inkluderer også oppsett av årsregnskap og noter.

Note 6: Vedlikehold	2022	2021
Bygninger	1 142 340	411 207
Utstyr	8 701	136 920
Heiser	154 692	3 037
Sum reparasjon- og vedlikehold:	1 305 733	551 165

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

Note 7: Kommunale avgifter:

Kommunale avgifter består av vannavgift, renovasjonsavgift, feieavgift og eiendomsskatt.

**Note 8: Tomt**

Tomten er kjøpt i 1969 for kr. 371.783,-

Note 9: Bygninger	2022	2021
Anskaffet år: 1969		
Kostpris 1969	8 342 320	8 342 320
Garasjer 1972	225 720	225 720
Andelsleilighet 1990	231 200	231 200
Bokført verdi pr. 31.12	8 799 240	8 799 240

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om vedlikehold/vedlikeholdsavsetning.

Note 10: Pantegjeld

Lånegiver	DNB
Opprinnelig låneår	2020
Løpetid	16,6 år
Rente	1,99 %
Opprinnelig	13 060 000
Opptak i året	
Nedbetalt tidligere	1 187 268
Nedbetalt i år	395 756
Sum pantegjeld:	11 476 976

Lånet er et serielån.

Note 11: Borettsinnskudd	2022	2021
Opprinnelig 1969	1 762 329	1 762 329
Sum borettsinnskudd	1 762 329	1 762 329

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 12: Pantstillelser

Av anleggets bokførte gjeld er kr. 11.476.976,- sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.21 en bokført verdi på kr. 8.342.320,-, garasjeverdi kr. 225.720,- og tomt kr. 371.783,-.



Note 13: Leilighetsnote

Leilighetstype	Leilighetsopplysninger				
	Antall leiligheter	Kostpris	Opprinnelig innskudd	Andel av gjeld 31.12.	Husleie Andelkapital
1 roms leilighet	1	62 174	9 900	94 703	2 235
2 roms leilighet	24	71 594	11 400	94 703	2 470
3 roms leilighet	51	90 805	14 400	114 243	2 675
4 roms leilighet	26	106 136	16 900	126 269	2 820
Andelskapital:			Pålyd.		
Andeler	102		100		10 200

Noter 14: Egenkapital

	Andels-kapital	Annen egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.	10 200	-	(3 117 486)	(3 107 286)
Årets resultat			74 184	74 184
Egenkapital 31.12.	10 200	-	(3 191 670)	(3 181 470)

Egenkapitalen er pr 31.12 tapt - dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Den reelle verdien av borettslagets eiendeler anses imidlertid betydelig høyere da erfaringer med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den historiske kostprisen regnskapet viser. Den reelle egenkapitalen vurderes dermed til å være positiv.



Årsregnskap for AL Varafjell borettslag 2022

Informasjon om årsregnskapet.

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapskikk.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften 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 årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirket borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og 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 de 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.

Nedenfor finner du oppstilling over borettslagets disponible midler

Disponible midler	Noter	2022	2021
A. Disponible midler pr. 01.01		1 356 751	1 215 707
B: Endring i disponible midler:			
Årets resultat (Se resultatregnskap)		(74 184)	932 557
Tilbakeføring av avskrivning	4	-	-
Opptak langsiktige lån			
Avdrag på langsiktige lån	10	(395 756)	(791 513)
Nedbetalt annen langsiktig gjeld			
B. ÅRETS ENDRING DISPONIBLE MIDLER		(469 940)	141 044
C. DISPONIBLE MIDLER 31.12		886 811	1 356 751

Omløpsmidler:	1 342 887	1 802 460
Kortsiktig gjeld:	456 075	445 709
Disponible midler:	886 812	1 356 751



Deloitte.

Deloitte AS
Sundgaten 119
Postboks 528
NO-5501 Haugesund
Norway

Tel: +47 52 70 25 40
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i AL Varafjell Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert AL Varafjell Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTL and each DTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Penneo Dokumentnøkkel: L02LI-8AVT-AE7VB-G7AY5-E6WDN-4EV3U



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Al Varafjell Borettslag

eller utilsiktede 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll 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 regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning 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. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter 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 rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Haugesund, 27. april 2023
Deloitte AS

Jørn Marcussen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: L02LI-8AIVT-AE7VB-G7AY5-E6WDN-4EV3U



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."

Jørn-Didrik Marcussen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5990-4-1647836

IP: 217.173.xxx.xxx

2023-04-27 14:21:47 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: L02LI-8AIVT-AE7VB-G7AY5-E6WDM-4EV3U

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>