



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 956 046 769
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VALLEFJELL II BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 11
1706 SARPSBORG

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: Lise Bolstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.05.2021

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, 28.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Felleskostnader	1	4 159 527	4 046 256
Sum inntekter		4 159 527	4 046 256
Kostnader			
Annen driftskostnad		3 567 196	2 877 028
Sum kostnader		3 567 196	2 877 028
Driftsresultat		592 331	1 169 228
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 493	22 889
Sum finansinntekter		14 493	22 889
Annen rentekostnad		422 791	443 081
Sum finanskostnader		422 791	443 081
Netto finans		-408 298	-420 192
Ordinært resultat før skattekostnad		184 033	749 036
Ordinært resultat etter skattekostnad		184 033	749 036
Årsresultat		184 033	749 036



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3,5	32 908 038	32 908 038
Transportmidler	7	30 065	60 103
Sum varige driftsmidler		32 938 103	32 968 141
Sum anleggsmidler		32 938 103	32 968 141
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		3 557	4 111
Kundefordring		0	8 785
Sum fordringer		3 557	12 896
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 684 927	2 037 143
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 684 927	2 037 143
Sum omløpsmidler		1 688 484	2 050 039
SUM EIENDELER		34 626 587	35 018 180
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	2	10 400	10 400
Sum innskutt egenkapital		10 400	10 400
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Annen egenkapital		21 325 331	21 141 297
Sum opptjent egenkapital		21 325 331	21 141 297
Sum egenkapital		21 335 731	21 151 697
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4,5	10 741 331	11 286 624
Borettsinnskudd	3,5	2 444 500	2 444 500
Sum annen langsiktig gjeld		13 185 831	13 731 124
Sum langsiktig gjeld		13 185 831	13 731 124
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		6 198	32 037
Skyldige offentlige avgifter		59 418	62 007
Forskuddsbetalt felleskostnader		39 409	39 515
Annen kortsiktig gjeld		0	1 800
Sum kortsiktig gjeld		105 025	135 359
Sum gjeld		13 290 856	13 866 483
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		34 626 587	35 018 180



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 507911

Enheten

Organisasjonsnummer: 956 046 769
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VALLEFJELL II BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 11
1706 SARPSBORG

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: Lise Bolstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.05.2021

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, 19.07.2021



Organisasjonsnr: 956 046 769
VALLEFJELL II BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Felleskostnader	1	4 159 527	4 046 256
Sum inntekter		4 159 527	4 046 256
Kostnader			
Annen driftskostnad		3 567 196	2 877 028
Sum kostnader		3 567 196	2 877 028
Driftsresultat		592 331	1 169 228
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 493	22 889
Sum finansinntekter		14 493	22 889
Annen rentekostnad		422 791	443 081
Sum finanskostnader		422 791	443 081
Netto finans		-408 298	-420 192
Ordinært resultat før skattekostnad		184 033	749 036
Ordinært resultat etter skattekostnad		184 033	749 036
Årsresultat		184 033	749 036



Organisasjonsnr: 956 046 769
VALLEFJELL II BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2020** **2019**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3,5	32 908 038	32 908 038
Transportmidler	7	30 065	60 103
Sum varige driftsmidler		32 938 103	32 968 141

Sum anleggsmidler		32 938 103	32 968 141
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Restanser felleskostnader		3 557	4 111
Kundefordring		0	8 785
Sum fordringer		3 557	12 896

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 684 927	2 037 143
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 684 927	2 037 143

Sum omløpsmidler		1 688 484	2 050 039
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		34 626 587	35 018 180
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital	2	10 400	10 400
Sum innskutt egenkapital		10 400	10 400

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		21 325 331	21 141 297
Sum opptjent egenkapital		21 325 331	21 141 297

Sum egenkapital		21 335 731	21 151 697
------------------------	--	-------------------	-------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld



Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4,5	10 741 331	11 286 624
Borettsinnskudd	3,5	2 444 500	2 444 500
Sum annen langsiktig gjeld		13 185 831	13 731 124
Sum langsiktig gjeld		13 185 831	13 731 124
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		6 198	32 037
Skyldige offentlige avgifter		59 418	62 007
Forskuddsbetalt felleskostnader		39 409	39 515
Annen kortsiktig gjeld		0	1 800
Sum kortsiktig gjeld		105 025	135 359
Sum gjeld		13 290 856	13 866 483
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		34 626 587	35 018 180



Organisasjonsnr: 956 046 769
VALLEFJELL II BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

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

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

1.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Vallefjell II Borettslag Resultatregnskap 2020

	Noter	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter:					
Andel felleskostnader	1	4 069 728	3 875 664	4 089 447	4 181 498
Garasjeinntekter	1	57 000	52 500	57 000	96 000
Andre inntekter	1	13 985	100 188	15 000	15 000
Utbytte Gjensidige		18 814	17 904	0	0
Sum inntekter		4 158 527	4 046 256	4 141 447	4 302 498
Kostnader					
Lønn ansatte	6	314 439	325 725	352 300	362 800
Personalkostnader (f.penger/arb.g.avg)	6	95 225	116 620	136 914	141 090
Styrehonorar		85 500	85 500	85 500	85 500
Av/nedskrivning driftsløsøre	7	30 038	31 846	50 000	50 000
Revisjon		9 500	9 500	9 500	9 500
Forretningsførsel		153 375	153 376	153 200	156 136
Styreportal		17 985	10 800	10 800	16 800
TV / Internett		546 821	535 379	556 500	573 195
Reparasjon og vedlikehold bygninger		764 066	29 182	75 000	100 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr		34 784	34 272	75 000	100 000
Avsetning fremtidig vedlikehold		0	0	0	50 000
Renhold		71 500	78 000	80 000	80 000
Driftsmateriell		42 172	62 268	80 000	80 000
Forsikring		151 480	138 187	139 100	171 428
Kommunale avgifter/renovasjon		582 860	594 575	611 080	611 080
Eiendomsskatt/Festeavgift		541 825	509 872	536 300	552 875
Energi, strøm		42 248	71 004	75 000	75 000
Andre driftskostnader		83 378	90 943	65 000	65 000
Sum kostnader		3 567 196	2 877 028	3 091 194	3 280 404
Driftsresultat		592 331	1 169 228	1 050 253	1 022 094
Renteinntekter		14 493	22 889	7 500	2 500
Rentekostnader		-422 791	-443 081	-430 520	-409 745
Resultat av finansposter		-408 298	-420 192	-423 020	-407 245
Årsresultat		184 034	749 036	627 233	614 849
Overføringer					
Overført til annen egenkapital	2	184 034	749 036		



Vallefjell II Borettslag

Balanse 2020

	Noter	2020	2019
EIENDELER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	3,5	11 510 414	11 510 414
Rehabilitering	3,5	21 226 270	21 226 270
Fotball/Volleyballbane	3,5	171 354	171 354
Andre transportmidler	7	30 065	60 103
Andre eiendeler	7	0	0
Sum anleggsmidler		32 938 103	32 968 141
Fordringer			
Forskuddsbetalt leverandører		0	0
Restanser felleskostnader		3 557	4 111
Kundefordringer		0	8 785
Sum fordringer		3 557	12 896
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd Nordea Bank ASA	8	11 880	131 450
Bankinnskudd DNB Bank AS	8	1 129 326	674 949
Bankinnskudd Gjensidige Bank AS	8	543 721	1 230 743
Sum bankinnskudd og kontanter		1 684 927	2 037 143
Sum eiendeler		34 626 586	35 018 180
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital	2	10 400	10 400
Sum innskutt egenkapital		10 400	10 400
Annen egenkapital	2	21 325 331	21 141 297
Sum opptjent egenkapital		21 325 331	21 141 297
Sum egenkapital		21 335 731	21 151 697
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	4,5	10 741 331	11 286 624
Øvrig langsiktig gjeld	3,5	2 444 500	2 444 500
Sum langsiktig gjeld		13 185 831	13 731 124
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		39 409	39 515
Leverandørgjeld		6 198	32 037
Skyldige feriepenger og offentlige avgifter		59 418	62 007
Annen kortsiktig gjeld		0	1 800
Sum kortsiktig gjeld		105 025	135 358
Sum gjeld		13 290 856	13 866 482
Sum egenkapital og gjeld		34 626 586	35 018 180

Behandlet og godkjent av styret: 04 03 2021

Linn Sivik *Anne Lisefrydhaugen* *Lisbeth S. Holm*
Styrets signatur *Anne Bent Skjelstad*



Vallefjell II Borettslag

Noter

Note nr. 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Bygninger og tomt er videreført med samme verdi, kostpris, som i regnskapet for 2019.

Innbetaling fra andelseiere til dekning av fellesutgifter inntektsføres ved forfall.

Kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen et år etter balansedagen.

Note nr. 2 - Disponible midler/Egenkapital

	2020	2019
Disponible midler pr. 01.01	1 914 680	1 658 801
Endringer		
Innbetalt andelskapital	0	0
Årets resultat	184 034	749 036
Fradrag for kjøp av anleggsmidler	0	0
Avskrivninger i løpet av året	30 038	31 846
Fradrag for avdrag på langsiktige lån	545 293	525 003
Benyttet fra avsetning vedlikeholdsfond	0	0
Disponible midler pr. 31.12.	1 583 459	1 914 680
Annen egenkapital		
Andelskapital (104 andeler)	10 400	10 400
Egenkapital pr. 01.01.	21 151 697	20 402 661
Årets resultat	184 034	749 036
Egenkapital pr. 31.12.	21 335 731	21 151 697

Note nr. 3 - Anleggsmidler

Boligbygg er anskaffet i 1972 for kr. 11.510.414

Rehabilitering 1996-2008 for kr. 21.226.270

Fotball/Volleyballbane for kr. 171.354

Avskrivningssatsen er satt til kr. 0,-.

Dette er finansiert på følgende måte:

Lån	9 065 914
Innskudd fra beboerne	2 444 500
Sum	11 510 414



Note nr. 4 - Langsiktig fordringer og gjeld

Lån i Nordea - Serpsborg, opptatt i 2015	2020	2019
Gjeld 1/1	11 286 624	11 811 627
Avdrag i løpet av året	545 293	525 003
Innløst lån i året	-	-
Opptak av lån i året	-	-
Gjeld 31/12	10 741 331	11 286 624

Lånets betingelser: Annuitetslån med 20 års nedbetaling.
Lånet er nedbetalt i år 2035.
Rente pr. 31/12 Fastrente 3,81% Renten er sikret i 10 år - tom juli 2025

Borettslaget består av 104 andeler

	Fellesgjeld pr. 31.12.20
26 stk andelseiere har hver i fellesgjeld kr.	99 987
26 stk andelseiere har hver i fellesgjeld kr.	102 822
26 stk andelseiere har hver i fellesgjeld kr.	103 628
26 stk andelseiere har hver i fellesgjeld kr.	106 689

Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt:

Gjeld til kredittinstitusjoner	7 681 982	8 341 112
--------------------------------	-----------	-----------

Note nr. 5 - Pantstillelser

Borettslagets bokførte gjeld som er sikret ved pant.	13 185 831	13 731 124
Den bokførte verdien av eiendeler som er stilet som sikkerhet for denne gjeld er:		
Tomter og bygninger	32 908 038	32 908 038
Sum	32 908 038	32 908 038
Pantobligasjonenes pålydende	18 418 000	18 418 000

Note nr. 6 - Antall årsverk ansatt

Borettslaget har hatt 1 vaktmester ansatt hele året.

Lønn og feriepenger	346 512	362 027
Arb.g.avg.	42 294	47 032
Pensjonskostnad	8 175	7 837
Totale kostnader	396 980	416 896

Borettslaget er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.
Borettslagets pensjonsordninger tilfredstiller kravene i denne lov.

Note nr. 7 - Driftsløsøre, inventar o.l

Anskaffelseskost pr. 01.01.	587 579
Tilgang i året	-
Avgang i året	-
Anskaffelseskost pr. 31.12.	587 579
Akk. Avskrivninger	557 513
Balansført verdi 31.12.	30 066
Årets ordinære avskrivning	30 038

Driftsløsøre, inventar og lignende av varig verdi er bokført til kostpris og avskrives over antatt levetid.

Note nr. 8 - Bundet midler

Bankinnskudd for skattetrekk er innestående med kr.11.125,- pr. 31.12.20



SOLHØI  Legally signed by
Lars Mognar Snopestad
05.03.2021

Medlemmer av Den
norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
førerselskap

Registrert i Foretaksregisteret
N 952 011 677 MVA
Bankgiro 6129.05.44644
Hjemmeside: www.solhoi.no

Til generalforsamlingen i Vallefjell Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Vallefjell Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 184 034. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvise 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvise 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

Solhøi Revisjon AS · Hundskinnveien 98 1711 Sarpsborg · E-post: post@solhoi.no · Tlf: +47 69 13 83 33



Side 2

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig 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.

Sarpsborg, 5. mars 2021
Solhøi Revisjon AS

Lars M. Snopestad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)