



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 957 237 592
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VENUS BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 25
3916 PORSGRUNN

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: Tone Kallåk
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2023

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, 07.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		638 316	471 216
Sum inntekter		638 316	471 216
Kostnader			
Lønnskostnad	2	17 800	17 115
Annen driftskostnad	1,3,4,5	2 550 188	287 551
Sum kostnader		2 567 988	304 666
Driftsresultat		-1 929 672	166 550
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		2 944	234
Sum finansinntekter		2 944	234
Annen finanskostnad		17 325	353
Sum finanskostnader		17 325	353
Netto finans		-14 381	-119
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 944 053	166 431
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 944 053	166 431
Årsresultat		-1 944 053	166 431
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		-1 944 053	166 431



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6,11	5 100 030	5 100 030
Sum varige driftsmidler		5 100 030	5 100 030
Finansielle anleggsmidler			
Obligasjoner	7	104 365	296 945
Sum finansielle anleggsmidler		104 365	296 945
Sum anleggsmidler		5 204 395	5 396 975
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		24 988	22 940
Sum fordringer		24 988	22 940
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		634 268	191 939
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		634 268	191 939
Sum omløpsmidler		659 256	214 879
SUM EIENDELER		5 863 651	5 611 854
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	8	800	800
Sum innskutt egenkapital		800	800



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	1 003 261	2 947 314
Sum opptjent egenkapital		1 003 261	2 947 314
Sum egenkapital	8	1 004 061	2 948 114
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9,11	0	13 800
Øvrig langsiktig gjeld	10,11	2 620 000	2 620 000
Sum annen langsiktig gjeld		2 620 000	2 633 800
Sum langsiktig gjeld		2 620 000	2 633 800
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	14	2 239 590	30 398
Annen kortsiktig gjeld	12	0	-458
Sum kortsiktig gjeld		2 239 590	29 940
Sum gjeld		4 859 590	2 663 740
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 863 651	5 611 854



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 342622

Enheten

Organisasjonsnummer: 957 237 592
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VENUS BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 25
3916 PORSGRUNN

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: Tone Kallåk
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2023

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, 01.04.2023



Organisasjonsnr: 957 237 592
VENUS BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		638 316	471 216
Sum inntekter		638 316	471 216
Kostnader			
Lønnskostnad	2	17 800	17 115
Annen driftskostnad	1, 3, 4, 5	2 550 188	287 551
Sum kostnader		2 567 988	304 666
Driftsresultat		-1 929 672	166 550
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		2 944	234
Sum finansinntekter		2 944	234
Annen finanskostnad		17 325	353
Sum finanskostnader		17 325	353
Netto finans		-14 381	-119
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 944 053	166 431
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 944 053	166 431
Årsresultat		-1 944 053	166 431
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		-1 944 053	166 431



Organisasjonsnr: 957 237 592
VENUS BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 6,11 5 100 030 5 100 030
Sum varige driftsmidler 5 100 030 5 100 030

Finansielle anleggsmidler

Obligasjoner 7 104 365 296 945
Sum finansielle anleggsmidler 104 365 296 945

Sum anleggsmidler 5 204 395 5 396 975

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 24 988 22 940
Sum fordringer 24 988 22 940

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 634 268 191 939
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 634 268 191 939

Sum omløpsmidler 659 256 214 879

SUM EIENDELER 5 863 651 5 611 854

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital 8 800 800
Sum innskutt egenkapital 800 800

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 8 1 003 261 2 947 314
Sum opptjent egenkapital 1 003 261 2 947 314

Sum egenkapital 8 1 004 061 2 948 114



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9,11	0	13 800
Øvrig langsiktig gjeld	10,11	2 620 000	2 620 000
Sum annen langsiktig gjeld		2 620 000	2 633 800
Sum langsiktig gjeld		2 620 000	2 633 800
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	14	2 239 590	30 398
Annen kortsiktig gjeld	12	0	-458
Sum kortsiktig gjeld		2 239 590	29 940
Sum gjeld		4 859 590	2 663 740
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 863 651	5 611 854



Organisasjonsnr: 957 237 592
VENUS BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

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 Venus Borettslag pr. 31.12.22

Note

Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

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

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

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.22	Pr. 31.12.21
A: Disponible midler per 01.01.	184 939	-5 392
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-1 944 053	166 431
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-13 800	-27 600
Endring avsetning framtidig vedlikehold	192 580	51 500
C: Årets endring disponible midler	-1 765 273	190 331
D: Disponible midler 31.12.	-1 580 334	184 939
	13	
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	-1 580 334	184 939

Venus Borettslag



Resultatregnskap pr 31.12.22 for Venus Borettslag orgnr: 957 237 592

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		225 024	442 800	225 000	280 000
Innkrevde felleskostnader renter		213 540	720	156 000	314 500
Innkrevde felleskostnader avdrag		169 752	27 696	197 700	81 000
Salgsinntekter		30 000	0	0	0
Sum inntekter		638 316	471 216	578 700	675 500
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	5 241	4 956	5 100	5 700
Styre honorar	2	15 600	15 000	15 000	15 600
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		2 200	2 115	2 100	2 200
Forretningsførerhonorar		20 112	19 536	20 100	22 500
Teknisk forvaltningsavtale		4 142	2 682	4 100	4 400
Medlemskontigent		1 600	1 600	1 700	1 700
Kontigent NBBL		912	864	900	900
Sikringsfond felleskostnader		960	864	900	900
Andre tjenester	3	1 825	0	0	0
Brøyting - strøing		14 625	19 625	15 000	15 000
Plenklipp		0	457	0	0
Vedlikehold	4	17 809	40 284	36 000	0
Vedlikehold med prosjektstyring	4	2 272 181	0	6 300 000	4 325 000
Kabel-tv		47 904	47 904	50 300	50 400
Forsikring		23 398	22 072	23 400	24 700
Kommunale avgifter		112 276	102 260	108 000	134 900
Energi, strøm		22 794	21 622	25 100	30 200
Andre driftskostnader	5	4 409	2 825	5 500	5 500
Sum driftskostnader		2 567 988	304 666	6 613 200	4 639 600
Driftsresultat		-1 929 672	166 550	-6 034 500	-3 964 100
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		2 944	234	200	200
Rentekostnad		17 325	353	156 000	314 700
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-14 381	-119	-155 800	-314 500
Årsresultat		-1 944 053	166 431	-6 190 300	-4 278 600
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		-1 944 053	166 431	0	0
Sum overføringer		-1 944 053	166 431	0	0

Venus Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Venus Borettslag orgnr: 957 237 592

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 11	4 897 578	4 897 578
Tomter	6, 11	202 452	202 452
Sum varige driftsmidler		5 100 030	5 100 030
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	7	104 365	296 945
Sum finansielle anleggsmidler		104 365	296 945
Sum anleggsmidler		5 204 395	5 396 975
Omløpsmidler			
Fordringer			
Periodisert kostnad		24 988	22 940
Sum fordringer		24 988	22 940
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		634 268	191 939
Sum bankinnskudd og liknende		634 268	191 939
Sum omløpsmidler		659 256	214 879
SUM EIENDELER		5 863 651	5 611 854

Venus Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Venus Borettslag orgnr: 957 237 592

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	8	800	800
Opptjent egenkapital	8	1 003 261	2 947 314
Sum egenkapital	8	1 004 061	2 948 114
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	9, 11	0	13 800
Borettsinnskudd	10, 11	2 620 000	2 620 000
Sum langsiktig gjeld		2 620 000	2 633 800
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		62 366	30 398
Leverandørgjeld manuell	14	2 177 224	0
Annen kortsiktig gjeld	12	0	-458
Sum kortsiktig gjeld		2 239 590	29 940
Sum gjeld		4 859 590	2 663 740
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 863 651	5 611 854

Porsgrunn 31.12.2022

Venus Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Tone Kallåk
Leder

Elina Berntz
Styremedlem

Jan Åge Mikalsen
Styremedlem

Venus Borettslag



Noter for Venus Borettslag orgnr: 957 237 592

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Varige driftsmidler

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

Bygninger

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

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

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

Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6701 Revisjon boligselskap	5 241	4 956
Sum	5 241	4 956

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
5330 Styrehonorar	15 600	15 000
Sum	15 600	15 000

Beløpet er totalt styrehonorar.

Note 3 - Andre tjenester

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6799 Andre konsulenttjenester	1 825	0
Sum	1 825	0

Venus Borettslag



Noter for Venus Borettslag orgnr: 957 237 592

Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6601 Vedlikehold bygg	0	35 175
6602 Vedlikehold VVS	0	4 711
6603 Vedlikehold av el.anlegg	17 809	0
6620 Vedlikehold utstyr	0	398
6640 Vedlikehold med prosjektstyring	2 272 181	0
Sum	2 289 990	40 284

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	1 875	868
7720 Generalforsamling/årsmøte	506	484
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	2 028	1 474
Sum	4 409	2 825

Note 6 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	4 897 578	202 452
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	4 897 578	202 452
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	4 897 578	202 452
Anskaffelsesår :	1990	1990
Antatt levetid i år :		

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

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

Note 7 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	104 365	296 945
Sum	104 365	296 945

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 Venus Borettslag orgnr: 957 237 592

Note 8 - Egenkapital

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2030 Andelskapital	800	800
2070 Akkumulert resultat	1 003 261	2 947 314
Sum	1 004 061	2 948 114

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	Husbanken	Husbanken
Lånenummer:	11340501 3	11949356 7
Lånetype:	Serie	Serie
Opptaksår:	1992	1991
Rentesats:	1,077 %	0,798 %
Beregnet innfridd:	30.06.2022	30.12.2020
Opprinnelig lånebeløp:	460 000	2 400 000
Lånesaldo 01.01:	13 800	0
Avdrag i perioden:	13 800	0
Lånesaldo 31.12:	0	0

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

Note 10 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2250 Borettsinnskudd	2 620 000	2 620 000
Sum	11	2 620 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 11 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.22	Pr31.12.21
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	0	13 800
Borettsinnskudd	2 620 000	2 620 000
Sum	2 620 000	2 633 800

Bokført verdi pantsatte eiendeler

Tomt	202 452	202 452
Bygninger, garasjer og boder	4 897 578	4 897 578
Sum	5 100 030	5 100 030

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2902 Periodisert kostnad (kostnadsøkning)	0	-458
Sum	0	-458

Venus Borettslag



Noter for Venus Borettslag orgnr: 957 237 592

Note 13 - Disponible midler

Disponible midler er negative. Det skyldes store vedlikeholdskostnader og underskudd. Styret har vedtatt budsjett for 2023 med positivt resultat. Til tross for det, kan borettslaget komme i en situasjon som må løses ved opptak av lån.

Venus Borettslag



Noter for Venus Borettslag orgnr: 957 237 592

Note 14 - Kortsiktig gjeld sikret med pant

Byggelån ført som leverandørgjeld

Borettslaget har byggelån knyttet til pågående prosjekt. Byggelånet vil bli konvertert til langsiktiggjeld. Byggelånet framkommer i regnskapet som leverandørgjeld.

	Pr 31.12.22	Pr31.12.21
Gjeld sikret ved pant		
Kortsiktig gjeld/byggelån	2 177 224	0
Sum	2 177 224	0
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Tomt	202 452	202 452
Bygninger, garasjer og boder	4 897 578	4 897 578
Sum	5 100 030	5 100 030



Resultat og balanse med noter for Venus Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Venus Borettslag

Styreleder	Tone Kallåk (sign.)	20.02.2023
Styremedlem	Eline Berntz (sign.)	20.02.2023
Styremedlem	Jan Åge Mikalsen (sign.)	20.02.2023



Styret i Venus Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

Sted og tid

Mandag 20.03.2023 kl.16.30
Møtested: Skrikeråsvegen (Hos Tone)

1. Konstituering

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

2. Årsmelding fra styret

3. Godkjenning av årsregnskap

4. Godtgjørelse til styret

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

6. Valg av valgkomite

7. Valg av delegat med vara til PBBL sin generalforsamling den 23. 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 Venus Borettslag for 2022

Generell informasjon

Venus 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, Tone Kallåk, Skrikeråsvegen 10 B
Styremedlem, Jan Åge Mikalsen, Skrikeråsvegen 10 A
Styremedlem, Eline Berntz, Skrikeråsvegen 12
Varamedlem, Edvard Straume, Skrikeråsv. 12
Varamedlem, Espen Nenseth, Skrikeråsvegen 10 C
Varamedlem, Sylvi Aarøe, Skrikeråsvegen 12

Antall kvinner: 2 kvinner

Antall menn: 1 mann

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

Møtevirksomhet

I 2022 har det blitt avholdt 10 styremøter, hvor 2 protokollerte saker har vært behandlet. Herav 1 sak om godkjenning av andelseiere samt 0 saker om familieoverdragelser.

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

Totalrenovering av bygningene.

En ny andelseier

Fremtidsplaner

Ferdigstille renoveringen

Årsmeldingen er godkjent av styret 20.02.2023



Disponible midler for Venus Borettslag pr. 31.12.22

Note

Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

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

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

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.22	Pr. 31.12.21
A: Disponible midler per 01.01.	184 939	-5 392
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-1 944 053	166 431
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-13 800	-27 600
Endring avsetning framtidig vedlikehold	192 580	51 500
C: Årets endring disponible midler	-1 765 273	190 331
D: Disponible midler 31.12.	-1 580 334	184 939
	13	
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	-1 580 334	184 939

Venus Borettslag



Resultatregnskap pr 31.12.22 for Venus Borettslag orgnr: 957 237 592

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		225 024	442 800	225 000	280 000
Innkrevde felleskostnader renter		213 540	720	156 000	314 500
Innkrevde felleskostnader avdrag		169 752	27 696	197 700	81 000
Salgsinntekter		30 000	0	0	0
Sum inntekter		638 316	471 216	578 700	675 500
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	5 241	4 956	5 100	5 700
Styre honorar	2	15 600	15 000	15 000	15 600
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		2 200	2 115	2 100	2 200
Forretningsfører honorar		20 112	19 536	20 100	22 500
Teknisk forvaltningsavtale		4 142	2 682	4 100	4 400
Medlemskontigent		1 600	1 600	1 700	1 700
Kontigent NBBL		912	864	900	900
Sikringsfond felleskostnader		960	864	900	900
Andre tjenester	3	1 825	0	0	0
Brøyting - strøing		14 625	19 625	15 000	15 000
Plenklipp		0	457	0	0
Vedlikehold	4	17 809	40 284	36 000	0
Vedlikehold med prosjektstyring	4	2 272 181	0	6 300 000	4 325 000
Kabel-tv		47 904	47 904	50 300	50 400
Forsikring		23 398	22 072	23 400	24 700
Kommunale avgifter		112 276	102 260	108 000	134 900
Energi, strøm		22 794	21 622	25 100	30 200
Andre driftskostnader	5	4 409	2 825	5 500	5 500
Sum driftskostnader		2 567 988	304 666	6 613 200	4 639 600
Driftsresultat		-1 929 672	166 550	-6 034 500	-3 964 100
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		2 944	234	200	200
Rentekostnad		17 325	353	156 000	314 700
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-14 381	-119	-155 800	-314 500
Årsresultat		-1 944 053	166 431	-6 190 300	-4 278 600
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		-1 944 053	166 431	0	0
Sum overføringer		-1 944 053	166 431	0	0

Venus Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Venus Borettslag orgnr: 957 237 592

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 11	4 897 578	4 897 578
Tomter	6, 11	202 452	202 452
Sum varige driftsmidler		5 100 030	5 100 030
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	7	104 365	296 945
Sum finansielle anleggsmidler		104 365	296 945
Sum anleggsmidler		5 204 395	5 396 975
Omløpsmidler			
Fordringer			
Periodisert kostnad		24 988	22 940
Sum fordringer		24 988	22 940
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		634 268	191 939
Sum bankinnskudd og liknende		634 268	191 939
Sum omløpsmidler		659 256	214 879
SUM EIENDELER		5 863 651	5 611 854

Venus Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Venus Borettslag orgnr: 957 237 592

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	8	800	800
Opptjent egenkapital	8	1 003 261	2 947 314
Sum egenkapital	8	1 004 061	2 948 114
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	9, 11	0	13 800
Borettsinnskudd	10, 11	2 620 000	2 620 000
Sum langsiktig gjeld		2 620 000	2 633 800
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		62 366	30 398
Leverandørgjeld manuell	14	2 177 224	0
Annen kortsiktig gjeld	12	0	-458
Sum kortsiktig gjeld		2 239 590	29 940
Sum gjeld		4 859 590	2 663 740
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 863 651	5 611 854

Porsgrunn 31.12.2022

Venus Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Tone Kallåk
Leder

Elina Berntz
Styremedlem

Jan Åge Mikalsen
Styremedlem

Venus Borettslag



Noter for Venus Borettslag orgnr: 957 237 592

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Varige driftsmidler

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

Bygninger

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

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

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

Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6701 Revisjon boligselskap	5 241	4 956
Sum	5 241	4 956

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
5330 Styrehonorar	15 600	15 000
Sum	15 600	15 000

Beløpet er totalt styrehonorar.

Note 3 - Andre tjenester

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6799 Andre konsulenttjenester	1 825	0
Sum	1 825	0

Venus Borettslag



Noter for Venus Borettslag orgnr: 957 237 592

Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6601 Vedlikehold bygg	0	35 175
6602 Vedlikehold VVS	0	4 711
6603 Vedlikehold av el.anlegg	17 809	0
6620 Vedlikehold utstyr	0	398
6640 Vedlikehold med prosjektstyring	2 272 181	0
Sum	2 289 990	40 284

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	1 875	868
7720 Generalforsamling/årsmøte	506	484
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	2 028	1 474
Sum	4 409	2 825

Note 6 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	4 897 578	202 452
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	4 897 578	202 452
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	4 897 578	202 452
Anskaffelsesår :	1990	1990
Antatt levetid i år :		

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

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

Note 7 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	104 365	296 945
Sum	104 365	296 945

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 Venus Borettslag orgnr: 957 237 592

Note 8 - Egenkapital

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2030 Andelskapital	800	800
2070 Akkumulert resultat	1 003 261	2 947 314
Sum	1 004 061	2 948 114

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	Husbanken	Husbanken
Lånenummer:	11340501 3	11949356 7
Lånetype:	Serie	Serie
Opptaksår:	1992	1991
Rentesats:	1,077 %	0,798 %
Beregnet innfridd:	30.06.2022	30.12.2020
Opprinnelig lånebeløp:	460 000	2 400 000
Lånesaldo 01.01:	13 800	0
Avdrag i perioden:	13 800	0
Lånesaldo 31.12:	0	0

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

Note 10 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2250 Borettsinnskudd	2 620 000	2 620 000
Sum	11	2 620 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 11 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.22	Pr31.12.21
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	0	13 800
Borettsinnskudd	2 620 000	2 620 000
Sum	2 620 000	2 633 800

Bokført verdi pantsatte eiendeler

Tomt	202 452	202 452
Bygninger, garasjer og boder	4 897 578	4 897 578
Sum	5 100 030	5 100 030

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2902 Periodisert kostnad (kostnadsøkning)	0	-458
Sum	0	-458

Venus Borettslag



Noter for Venus Borettslag orgnr: 957 237 592

Note 13 - Disponible midler

Disponible midler er negative. Det skyldes store vedlikeholdskostnader og underskudd. Styret har vedtatt budsjett for 2023 med positivt resultat. Til tross for det, kan borettslaget komme i en situasjon som må løses ved opptak av lån.

Venus Borettslag



Noter for Venus Borettslag orgnr: 957 237 592

Note 14 - Kortsiktig gjeld sikret med pant

Byggelån ført som leverandørgjeld

Borettslaget har byggelån knyttet til pågående prosjekt. Byggelånet vil bli konvertert til langsiktiggjeld.

Byggelånet framkommer i regnskapet som leverandørgjeld.

	Pr 31.12.22	Pr31.12.21
Gjeld sikret ved pant		
Kortsiktig gjeld/byggelån	2 177 224	0
Sum	2 177 224	0
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Tomt	202 452	202 452
Bygninger, garasjer og boder	4 897 578	4 897 578
Sum	5 100 030	5 100 030



Resultat og balanse med noter for Venus Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Venus Borettslag

Styreleder	Tone Kallåk (sign.)	20.02.2023
Styremedlem	Eline Berntz (sign.)	20.02.2023
Styremedlem	Jan Åge Mikalsen (sign.)	20.02.2023



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 Venus Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Venus Borettslag 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 et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022 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 avvikle 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 regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det 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, 21.02.2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnr: 1A168-04SYL-BETCO-ZJU68-F2281-KG08E



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: EY

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-02-21 14:06:13 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 1A168-04SYL-BETCO-ZIU68-F2281-KGC8E

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>



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 Venus Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Venus Borettslag 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 et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022 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 regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det 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, 21.02.2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnr: 1A168-04SYL-BETCO-ZJU68-F2281-KG08E



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: EY

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-02-21 14:06:13 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 1A168-04SYL-BETCO-ZIU68-F2281-KGC8E

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>