



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 833 727
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: DALEN II 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: Nicklas Andreas Forberg Eriksen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2023

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		773 856	804 240
Sum inntekter		773 856	804 240
Kostnader			
Lønnskostnad	2	50 204	55 909
Annen driftskostnad	1,3,4	448 586	389 697
Sum kostnader		498 789	445 604
Driftsresultat		275 067	358 636
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		4 700	1 446
Sum finansinntekter		4 700	1 446
Annen finanskostnad		145 961	106 815
Sum finanskostnader		145 961	106 815
Netto finans		-141 261	-105 369
Ordinært resultat før skattekostnad		133 805	253 265
Ordinært resultat etter skattekostnad		133 805	253 265
Årsresultat		133 806	253 267
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		133 806	253 267



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,10	960 352	960 352
Sum varige driftsmidler		960 352	960 352
Finansielle anleggsmidler			
Obligasjoner	6	497 787	441 851
Sum finansielle anleggsmidler		497 787	441 851
Sum anleggsmidler		1 458 139	1 402 203
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		80 600	71 267
Sum fordringer		80 599	71 267
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		576 359	687 124
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		576 359	687 124
Sum omløpsmidler		656 959	758 391
SUM EIENDELER		2 115 098	2 160 594
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	7	1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	-3 722 436	-3 856 242
Sum opptjent egenkapital		-3 722 436	-3 856 242
Sum egenkapital	7	-3 721 236	-3 855 042
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8,10	5 641 109	5 819 162
Øvrig langsiktig gjeld	9,10	141 600	141 600
Sum annen langsiktig gjeld		5 782 709	5 960 762
Sum langsiktig gjeld		5 782 709	5 960 762
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		52 680	54 411
Skyldige offentlige avgifter		0	0
Annen kortsiktig gjeld		945	464
Sum kortsiktig gjeld		53 625	54 875
Sum gjeld		5 836 334	6 015 636
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 115 098	2 160 594



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 337541

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 833 727
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: DALEN II 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: Nicklas Andreas Forberg Eriksen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2023

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, 28.03.2023



Organisasjonsnr: 948 833 727
DALEN II BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		773 856	804 240
Sum inntekter		773 856	804 240
Kostnader			
Lønnskostnad	2	50 204	55 909
Annen driftskostnad	1, 3, 4	448 586	389 697
Sum kostnader		498 789	445 604
Driftsresultat		275 067	358 636
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		4 700	1 446
Sum finansinntekter		4 700	1 446
Annen finanskostnad		145 961	106 815
Sum finanskostnader		145 961	106 815
Netto finans		-141 261	-105 369
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		133 805	253 265
Årsresultat		133 806	253 267
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		133 806	253 267



Organisasjonsnr: 948 833 727
DALEN II BORETTSLAG

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,10	960 352	960 352
Sum varige driftsmidler		960 352	960 352

Finansielle anleggsmidler

Obligasjoner	6	497 787	441 851
Sum finansielle anleggsmidler		497 787	441 851

Sum anleggsmidler		1 458 139	1 402 203
--------------------------	--	------------------	------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		80 600	71 267
Sum fordringer		80 599	71 267

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		576 359	687 124
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		576 359	687 124

Sum omløpsmidler		656 959	758 391
-------------------------	--	----------------	----------------

SUM EIENDELER		2 115 098	2 160 594
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital	7	1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	7	-3 722 436	-3 856 242
Sum opptjent egenkapital		-3 722 436	-3 856 242

Sum egenkapital	7	-3 721 236	-3 855 042
------------------------	----------	-------------------	-------------------



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8,10	5 641 109	5 819 162
Øvrig langsiktig gjeld	9,10	141 600	141 600
Sum annen langsiktig gjeld		5 782 709	5 960 762
Sum langsiktig gjeld		5 782 709	5 960 762
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		52 680	54 411
Skyldige offentlige avgifter		0	0
Annen kortsiktig gjeld		945	464
Sum kortsiktig gjeld		53 625	54 875
Sum gjeld		5 836 334	6 015 636
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 115 098	2 160 594



Organisasjonsnr: 948 833 727
DALEN II BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
0,1

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Disponible midler for Dalen II Borettslag pr. 31.12.22

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.	703 517	697 975
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	133 806	253 267
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-178 053	-193 517
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-55 936	-54 208
C: Årets endring disponible midler	-100 183	5 542
D: Disponible midler 31.12.	603 334	703 517
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	591 869	697 605



Resultatregnskap pr 31.12.22 for Dalen II Borettslag orgnr: 948 833 727

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		429 984	481 464	430 000	419 000
Innkrevde felleskostnader renter		137 664	123 624	137 700	226 200
Innkrevde felleskostnader avdrag		206 208	199 152	206 200	185 900
Sum inntekter		773 856	804 240	773 900	831 100
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	5 449	5 139	5 400	5 700
Styrehonorar	2	44 000	49 000	44 000	44 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		6 204	6 909	6 900	6 900
Forretningsførerhonorar		30 168	29 304	30 200	31 200
Teknisk forvaltningsavtale		6 214	6 034	6 300	6 300
Medlemskontigent		2 400	2 400	2 600	2 600
Kontigent NBBL		1 368	1 296	1 300	1 300
Sikringsfond felleskostnader		1 440	1 296	1 200	1 200
Brøyting - strøing		18 238	23 622	16 000	24 800
Plenklipp		19 205	9 145	9 000	20 200
Vedlikehold	3	298	3 380	40 000	10 000
Serviceavtaler		0	0	3 000	3 000
Kabel-tv		92 738	70 681	76 000	97 400
Forsikring		42 711	39 913	44 000	46 100
Kommunale avgifter		167 324	149 692	150 000	200 600
Energi, strøm		53 697	41 452	50 000	58 000
Renhold, fellesareal		144	292	0	0
Verktøy, driftsmatriell, inventar		0	2 178	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		1 546	1 373	0	0
Andre driftskostnader	4	5 646	2 500	13 200	13 200
Bomiljø		0	0	1 000	1 000
Sum driftskostnader		498 789	445 604	500 100	573 500
Driftsresultat		275 067	358 636	273 800	257 600
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		4 700	1 446	1 400	1 400
Rentekostnad		145 961	106 815	137 700	226 200
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-141 261	-105 369	-136 300	-224 800
Årsresultat		133 806	253 267	137 500	32 800
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		133 806	253 267	0	0
Sum overføringer		133 806	253 267	0	0

Dalen II Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Dalen II Borettslag orgnr: 948 833 727

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	5, 10	960 352	960 352
Sum varige driftsmidler		960 352	960 352
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	6	497 787	441 851
Sum finansielle anleggsmidler		497 787	441 851
Sum anleggsmidler		1 458 139	1 402 203
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		11 465	5 912
Andre leierestanser		140	0
Periodisert kostnad		68 995	65 355
Sum fordringer		80 599	71 267
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		576 359	687 124
Sum bankinnskudd og liknende		576 359	687 124
Sum omløpsmidler		656 959	758 391
SUM EIENDELER		2 115 098	2 160 594

Dalen II Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Dalen II Borettslag orgnr: 948 833 727

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	7	1 200	1 200
Opptjent egenkapital	7	-3 722 436	-3 856 242
Sum egenkapital	7	-3 721 236	-3 855 042
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	8, 10	5 641 109	5 819 162
Borettsinnskudd	9, 10	141 600	141 600
Sum langsiktig gjeld		5 782 709	5 960 762
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		52 680	54 411
Skyldig off. myndigheter		0	0
Påløpne renter		945	464
Sum kortsiktig gjeld		53 625	54 875
Sum gjeld		5 836 334	6 015 636
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 115 098	2 160 594

Porsgrunn 31.12.2022

Dalen II Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Nicklas Andreas Forberg Eriksen
Leder

Thomas Hyvik Nordstrøm
Styremedlem

Christen Minothi
Styremedlem

Dalen II Borettslag



Noter for Dalen II Borettslag orgnr: 948 833 727

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og god 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	5 449	5 139
Sum	5 449	5 139

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
5330 Styrehonorar	44 000	49 000
Sum	44 000	49 000

Beløpet er totalt styrehonorar.



Noter for Dalen II Borettslag orgnr: 948 833 727

Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6601 Vedlikehold bygg	0	3 380
6604 Vedlikehold uteanlegg	298	0
Sum	298	3 380

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

Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6390 Lyspærer, sikringer, div.driftsmateriell	405	0
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	1 875	868
6942 Nøkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering	648	648
7720 Generalforsamling/årsmøte	1 190	660
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	1 528	325
Sum	5 646	2 500

Note 5 - Bygg og tomt

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

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

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

Note 6 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	497 787	441 851
Sum	497 787	441 851

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



Noter for Dalen II Borettslag orgnr: 948 833 727

Note 7 - Egenkapital (negativ)

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2030 Andelskapital	1 200	1 200
2070 Akkumulert resultat	-3 722 436	-3 856 242
Sum	-3 721 236	-3 855 042

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

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

Note 8 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB	Husbanken
Lånenummer:	12136461697	11497110 4
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2018	2005
Rentesats:	3.95 %	2.099 %
Beregnet innfridd:	30.03.2053	30.06.2034
Opprinnelig lånebeløp:	4 800 000	2 529 900
Lånesaldo 01.01:	4 455 756	1 363 406
Avdrag i perioden:	89 708	88 345
Lånesaldo 31.12:	4 366 048	1 275 061
Saldo 5 år frem i tid:	3 966 556	758 067

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11497110 4	6	112 472	674 832
	6	100 038	600 228
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12136461697	6	385 124	2 310 744
	6	342 550	2 055 300

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

Note 9 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2250 Borettsinnskudd	141 600	141 600
Sum	10	141 600

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.



Noter for Dalen II Borettslag orgnr: 948 833 727

Note 10 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.22	Pr31.12.21
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	5 641 109	5 819 162
Borettsinnskudd	141 600	141 600
Sum	5 782 709	5 960 762
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Bygninger, garasjer og boder	960 352	960 352
Sum	960 352	960 352



Resultat og balanse med noter for Dalen II Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Dalen II Borettslag

Styreleder	Nicklas Andreas Forberg Eriksen (sign.)	22.02.2023
Styremedlem	Christen Minothi (sign.)	22.02.2023
Styremedlem	Thomas Hyvik Nordstrøm (sign.)	22.02.2023



Styret i Dalen II Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

Sted og tid

Onsdag 22.03.2023 kl.18:00
Hos Nicklas andre etasje oppgang B

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 Dalen II Borettslag for 2022

Generell informasjon

Dalen II Borettslag har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslaget ligger i Porsgrunn kommune

Styret

Borettslagets styre har bestått av:

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

Antall kvinner: Ingen kvinner

Antall menn: 3 menn

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

Møtevirksomhet

I 2022 har det blitt avholdt 7 styremøter, hvor 3 protokolerter saker har vært behandlet. Herav 3 sak om godkjenning av andelseiere samt 0 saker om familieoverdragelser.

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

Bytting av lys i oppganger.

Ordnet lys ute.

Fremtidsplaner

ingen spesifikke fremdriftsplaner, bortsett sett fra vanlig vedlikehold.

Årsmeldingen er godkjent av styret 22.02.2023



Disponible midler for Dalen II Borettslag pr. 31.12.22

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.	703 517	697 975
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	133 806	253 267
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-178 053	-193 517
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-55 936	-54 208
C: Årets endring disponible midler	-100 183	5 542
D: Disponible midler 31.12.	603 334	703 517
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	591 869	697 605



Resultatregnskap pr 31.12.22 for Dalen II Borettslag orgnr: 948 833 727

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		429 984	481 464	430 000	419 000
Innkrevde felleskostnader renter		137 664	123 624	137 700	226 200
Innkrevde felleskostnader avdrag		206 208	199 152	206 200	185 900
Sum inntekter		773 856	804 240	773 900	831 100
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	5 449	5 139	5 400	5 700
Styrehonorar	2	44 000	49 000	44 000	44 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		6 204	6 909	6 900	6 900
Forretningsførerhonorar		30 168	29 304	30 200	31 200
Teknisk forvaltningsavtale		6 214	6 034	6 300	6 300
Medlemskontigent		2 400	2 400	2 600	2 600
Kontigent NBBL		1 368	1 296	1 300	1 300
Sikringsfond felleskostnader		1 440	1 296	1 200	1 200
Brøyting - strøing		18 238	23 622	16 000	24 800
Plenklipp		19 205	9 145	9 000	20 200
Vedlikehold	3	298	3 380	40 000	10 000
Serviceavtaler		0	0	3 000	3 000
Kabel-tv		92 738	70 681	76 000	97 400
Forsikring		42 711	39 913	44 000	46 100
Kommunale avgifter		167 324	149 692	150 000	200 600
Energi, strøm		53 697	41 452	50 000	58 000
Renhold, fellesareal		144	292	0	0
Verktøy, driftsmatriell, inventar		0	2 178	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		1 546	1 373	0	0
Andre driftskostnader	4	5 646	2 500	13 200	13 200
Bomiljø		0	0	1 000	1 000
Sum driftskostnader		498 789	445 604	500 100	573 500
Driftsresultat		275 067	358 636	273 800	257 600
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		4 700	1 446	1 400	1 400
Rentekostnad		145 961	106 815	137 700	226 200
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-141 261	-105 369	-136 300	-224 800
Årsresultat		133 806	253 267	137 500	32 800
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		133 806	253 267	0	0
Sum overføringer		133 806	253 267	0	0

Dalen II Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Dalen II Borettslag orgnr: 948 833 727

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	5, 10	960 352	960 352
Sum varige driftsmidler		960 352	960 352
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	6	497 787	441 851
Sum finansielle anleggsmidler		497 787	441 851
Sum anleggsmidler		1 458 139	1 402 203
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		11 465	5 912
Andre leierestanser		140	0
Periodisert kostnad		68 995	65 355
Sum fordringer		80 599	71 267
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		576 359	687 124
Sum bankinnskudd og liknende		576 359	687 124
Sum omløpsmidler		656 959	758 391
SUM EIENDELER		2 115 098	2 160 594

Dalen II Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Dalen II Borettslag orgnr: 948 833 727

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	7	1 200	1 200
Opptjent egenkapital	7	-3 722 436	-3 856 242
Sum egenkapital	7	-3 721 236	-3 855 042
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	8, 10	5 641 109	5 819 162
Borettsinnskudd	9, 10	141 600	141 600
Sum langsiktig gjeld		5 782 709	5 960 762
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		52 680	54 411
Skyldig off. myndigheter		0	0
Påløpne renter		945	464
Sum kortsiktig gjeld		53 625	54 875
Sum gjeld		5 836 334	6 015 636
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 115 098	2 160 594

Porsgrunn 31.12.2022

Dalen II Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Nicklas Andreas Forberg Eriksen
Leder

Thomas Hyvik Nordstrøm
Styremedlem

Christen Minothi
Styremedlem

Dalen II Borettslag



Noter for Dalen II Borettslag orgnr: 948 833 727

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og god 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	5 449	5 139
Sum	5 449	5 139

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
5330 Styrehonorar	44 000	49 000
Sum	44 000	49 000

Beløpet er totalt styrehonorar.



Noter for Dalen II Borettslag orgnr: 948 833 727

Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6601 Vedlikehold bygg	0	3 380
6604 Vedlikehold uteanlegg	298	0
Sum	298	3 380

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

Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6390 Lyspærer, sikringer, div.driftsmateriell	405	0
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	1 875	868
6942 Nøkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering	648	648
7720 Generalforsamling/årsmøte	1 190	660
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	1 528	325
Sum	5 646	2 500

Note 5 - Bygg og tomt

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

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

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

Note 6 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	497 787	441 851
Sum	497 787	441 851

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



Noter for Dalen II Borettslag orgnr: 948 833 727

Note 7 - Egenkapital (negativ)

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2030 Andelskapital	1 200	1 200
2070 Akkumulert resultat	-3 722 436	-3 856 242
Sum	-3 721 236	-3 855 042

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

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

Note 8 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB	Husbanken
Lånenummer:	12136461697	11497110 4
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2018	2005
Rentesats:	3.95 %	2.099 %
Beregnet innfridd:	30.03.2053	30.06.2034
Opprinnelig lånebeløp:	4 800 000	2 529 900
Lånesaldo 01.01:	4 455 756	1 363 406
Avdrag i perioden:	89 708	88 345
Lånesaldo 31.12:	4 366 048	1 275 061
Saldo 5 år frem i tid:	3 966 556	758 067

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11497110 4	6	112 472	674 832
	6	100 038	600 228
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12136461697	6	385 124	2 310 744
	6	342 550	2 055 300

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

Note 9 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2250 Borettsinnskudd	141 600	141 600
Sum	10	141 600

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.



Noter for Dalen II Borettslag orgnr: 948 833 727

Note 10 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.22	Pr31.12.21
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	5 641 109	5 819 162
Borettsinnskudd	141 600	141 600
Sum	5 782 709	5 960 762
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Bygninger, garasjer og boder	960 352	960 352
Sum	960 352	960 352



Resultat og balanse med noter for Dalen II Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Dalen II Borettslag

Styreleder	Nicklas Andreas Forberg Eriksen (sign.)	22.02.2023
Styremedlem	Christen Minothi (sign.)	22.02.2023
Styremedlem	Thomas Hyvik Nordstrøm (sign.)	22.02.2023



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Dalen II Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Dalen II Borettslag som består av balanse per 31. desember 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 oppfylder 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 regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 23.02.2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Pennco document key: HJDDZ-CHCZD-OWGTA-Q65QX-582AM-0KGE4



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Øystein Gunnerød

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 79.161.xxx.xxx

2023-02-23 18:53:50 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: HJZ2-OHCZD-OWGTA-Q65QX-582AM-0KGE4

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Dalen II Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Dalen II Borettslag som består av balanse per 31. desember 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 oppfylder 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 regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 23.02.2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Pennco document key: HJDDZ-0HCZD-0WGT-A-065QX-582AM-0KGE4



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Øystein Gunnerød

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 79.161.xxx.xxx

2023-02-23 18:53:50 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: HJIZ2-OHCZD-OWGTA-Q65QX-582AM-0KGE4

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>