



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gunnar Blaalid  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 24.08.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Innkrevde felleskostnader		3 948 098	3 941 119
Annen driftsinntekt		46 000	38 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 994 098</b>	<b>3 979 119</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2, 3	520 022	516 112
Avskrivning av driftsmidler	4		
Annen driftskostnad	5, 6, 7	2 231 869	2 266 409
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 751 892</b>	<b>2 782 521</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 242 207</b>	<b>1 196 599</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1	177
Annen finansinntekt		24 369	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>24 370</b>	<b>177</b>
Annen rentekostnad		334 019	425 136
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>334 019</b>	<b>425 136</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-309 650</b>	<b>-424 959</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>932 557</b>	<b>771 639</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>932 557</b>	<b>771 639</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>932 557</b>	<b>771 639</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>932 557</b>	<b>771 639</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>932 557</b>	<b>771 639</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		932 557	771 639
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	14	<b>932 557</b>	<b>771 639</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	8, 9, 12	9 171 023	9 171 023
Maskiner og anlegg	4		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>9 171 023</b>	<b>9 171 023</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>9 171 023</b>	<b>9 171 023</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		157 478	162 005
Andre kortsiktige fordringer		256 914	234 232
<b>Sum fordringer</b>		<b>414 392</b>	<b>396 237</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 388 068	1 272 743
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 388 068</b>	<b>1 272 743</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 802 460</b>	<b>1 668 980</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 973 483</b>	<b>10 840 003</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital	13, 14	10 200	10 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>10 200</b>	<b>10 200</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	14		
Udekket tap	14	3 117 486	4 050 043
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 117 486</b>	<b>-4 050 043</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-3 107 286</b>	<b>-4 039 843</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10, 11	11 872 732	12 664 244
Øvrig langsiktig gjeld	11	1 762 329	1 762 329
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>13 635 061</b>	<b>14 426 573</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>13 635 061</b>	<b>14 426 573</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		250 498	282 446
Skyldig offentlige avgifter		33 417	23 423
Annen kortsiktig gjeld		161 793	147 404
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>445 709</b>	<b>453 273</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>14 080 770</b>	<b>14 879 846</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 973 483</b>	<b>10 840 003</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 862422

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gunnar Blaalid  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 15.08.2022



Organisasjonsnr: 955 998 979  
AL VARAFJELL BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Innkrevde felleskostnader		3 948 098	3 941 119
Annen driftsinntekt		46 000	38 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 994 098</b>	<b>3 979 119</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2, 3	520 022	516 112
Avskrivning av driftsmidler	4		
Annen driftskostnad	5, 6, 7	2 231 869	2 266 409
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 751 892</b>	<b>2 782 521</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 242 207</b>	<b>1 196 599</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1	177
Annen finansinntekt		24 369	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>24 370</b>	<b>177</b>
Annen rentekostnad		334 019	425 136
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>334 019</b>	<b>425 136</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-309 650</b>	<b>-424 959</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>932 557</b>	<b>771 639</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>932 557</b>	<b>771 639</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>932 557</b>	<b>771 639</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>932 557</b>	<b>771 639</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>932 557</b>	<b>771 639</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		932 557	771 639
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	14	<b>932 557</b>	<b>771 639</b>



Organisasjonsnr: 955 998 979  
AL VARAFJELL BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

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

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>9 171 023</b>	<b>9 171 023</b>
--------------------------	--	------------------	------------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		157 478	162 005
Andre kortsiktige fordringer		256 914	234 232
<b>Sum fordringer</b>		<b>414 392</b>	<b>396 237</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		1 388 068	1 272 743
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 388 068</b>	<b>1 272 743</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 802 460</b>	<b>1 668 980</b>
-------------------------	--	------------------	------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 973 483</b>	<b>10 840 003</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Andelskapital	13, 14	10 200	10 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>10 200</b>	<b>10 200</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	14		
Udekket tap	14	3 117 486	4 050 043
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 117 486</b>	<b>-4 050 043</b>

<b>Sum egenkapital</b>		<b>-3 107 286</b>	<b>-4 039 843</b>
------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Gjeld



<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	10, 11	11 872 732	12 664 244
Øvrig langsiktig gjeld	11	1 762 329	1 762 329
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>13 635 061</b>	<b>14 426 573</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>13 635 061</b>	<b>14 426 573</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		250 498	282 446
Skyldig offentlige avgifter		33 417	23 423
Annen kortsiktig gjeld		161 793	147 404
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>445 709</b>	<b>453 273</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>14 080 770</b>	<b>14 879 846</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 973 483</b>	<b>10 840 003</b>



Organisasjonsnr: 955 998 979  
AL VARAFJELL BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
1.00

Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



## Årsregnskap 2021 Al Varafjell Borettslag

Resultatregnskap  
Balanse

Org.nr.: 955 998 979



## RESULTATREGNSKAP

### AL VARAFJELL BORETTSLAG

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2021	2020
Innkrevde felleskostnader		3 948 098	3 941 119
Annen driftsinntekt		46 000	38 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>3 994 098</b>	<b>3 979 119</b>
Lønnskostnad	2, 3	520 022	516 112
Annen driftskostnad	5, 6, 7	2 231 869	2 266 409
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 751 892</b>	<b>2 782 521</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 242 207</b>	<b>1 196 599</b>
<b>FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt		1	177
Annen finansinntekt		24 369	0
Annen rentekostnad		334 019	425 136
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-309 650</b>	<b>-424 959</b>
Ordinært resultat før skattekostnad		932 557	771 639
<b>Ordinært resultat</b>		<b>932 557</b>	<b>771 639</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>932 557</b>	<b>771 639</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Overført til udekket tap		-932 557	-771 639
<b>Sum overføringer</b>	<b>14</b>	<b>932 557</b>	<b>771 639</b>



**BALANSE**

AL VARAFJELL BORETTSLAG

EIENDELER	Note	2021	2020
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	8, 9, 12	9 171 023	9 171 023
Sum varige driftsmidler		<b>9 171 023</b>	<b>9 171 023</b>
Sum anleggsmidler		<b>9 171 023</b>	<b>9 171 023</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		157 478	162 005
Andre kortsiktige fordringer		256 914	234 232
Sum fordringer		<b>414 392</b>	<b>396 237</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 388 068	1 272 743
Sum omløpsmidler		<b>1 802 460</b>	<b>1 668 980</b>
Sum eiendeler		<b>10 973 483</b>	<b>10 840 003</b>



## BALANSE

### AL VARAFJELL BORETTSLAG

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Andelskapital	13, 14	10 200	10 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>10 200</b>	<b>10 200</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14	-3 117 486	-4 050 043
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 117 486</b>	<b>-4 050 043</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-3 107 286</b>	<b>-4 039 843</b>
<b>GJELD</b>			
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10, 11	11 872 732	12 664 244
Øvrig langsiktig gjeld	11	1 762 329	1 762 329
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>13 635 061</b>	<b>14 426 573</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		250 498	282 446
Skyldig offentlige avgifter		33 417	23 423
Annen kortsiktig gjeld		161 793	147 404
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>445 709</b>	<b>453 273</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>14 080 770</b>	<b>14 879 846</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>10 973 483</b>	<b>10 840 003</b>

Haugesund,  
Styret i Al Varafjell Borettslag

Gunnar Błaalid  
styreleder

Jan Egil Davidsen  
nestleder

Svein Olav Hansen  
styremedlem

Haugesund 20/5 22



## Årsregnskap for AL Varafjell borettslag 2021

### Informasjon om årsregnskapet.

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

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

Årsregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirket borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på de innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Nedenfor finner du oppstilling over borettslagets disponible midler

Disponible midler	Noter	2021	2020
<b>A. Disponible midler pr. 01.01</b>		1 215 707	893 573
<b>B: Endring i disponible midler:</b>			
Årets resultat (Se resultatregnskap)		932 557	771 639
Tilbakeføring av avskrivning	4	-	-
Opptak langsiktige lån			13 060 000
Avdrag på langsiktige lån	10	(791 513)	(748 256)
Nedbetalt annen langsiktig gjeld			(12 761 249)
<b>B. ÅRETS ENDRING DISPONIBLE MIDLER</b>		<b>141 044</b>	<b>322 134</b>
<b>C. DISPONIBLE MIDLER 31.12</b>		<b>1 356 751</b>	<b>1 215 707</b>

Omløpsmidler:	1 802 460	1 668 980
Kortsiktig gjeld:	445 709	453 273
Disponible midler:	1 356 751	1 215 707



## Årsregnskap for AL Varafjell borettslag 2021

### NOTER

#### Note 1: Regnskapsprinsipper

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

Note 2: Personalkostnader	2021	2020
Lønnskostnader	452 060	454 577
Arbeidsgiveravgift	56 904	51 680
Pensjonskostnader	6 946	6 062
Andre personalkostnader	3 793	3 793
<b>Sum personalkostnader:</b>	<b>519 702</b>	<b>516 112</b>

Gjennomsnittlig antall årsverk: 1 1

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

#### Note 3 : Styrehonorar

Honoraret til styret er på kr. 52.500,-.

#### Note 4: Andre anleggsmidler:

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

#### Note 5: Revisjonshonorar

Kostnadsført godtgjørelse til revisor utgjør kr. 16.000,- ekskl. mva. Dette inkluderer også oppsett av årsregnskap og noter.

Note 6: Vedlikehold	2021	2020
Bygninger	411 207	612 892
Utstyr	136 920	21 173
Heiser	3 037	114 464
<b>Sum reparasjon- og vedlikehold:</b>	<b>551 165</b>	<b>748 529</b>

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

#### Note 7: Kommunale avgifter:

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

**Note 8: Tomt**

Tomten er kjøpt i 1969 for kr. 371.783,-

<b>Note 9: Bygninger</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Anskaffet år: 1969		
Kostpris 1969	8 342 320	8 342 320
Garasjer 1972	225 720	225 720
Andelsleilighet 1990	231 200	231 200
<b>Bokført verdi pr. 31.12</b>	<b>8 799 240</b>	<b>8 799 240</b>

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

**Note 10: Pantegjeld**

<b>Lånegiver</b>	<b>DNB</b>
Opprinnelig låneår	2020
Løpetid	16,6 år
Rente	1,99 %
Opprinnelig	13 060 000
Opptak i året	
Nedbetalt tidligere	395 756
Nedbetalt i år	791 512
<b>Sum pantegjeld:</b>	<b>11 872 732</b>

Lånet er serielån.

<b>Note 11: Borettsinnskudd</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Opprinnelig 1969	1 762 329	1 762 329
<b>Sum borettsinnskudd</b>	<b>1 762 329</b>	<b>1 762 329</b>

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

**Note 12: Pantstillelser**

Av anleggets bokførte gjeld er kr. 11.872.732,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.21 en bokført verdi på kr. 8.342.320,-, garasjeverdi kr. 225.720,- og tomt kr. 371.783,-.



## Note 13: Leilighetsnote

Leilighetstype	Leilighetsopplysninger				
	Antall leiligheter	Kostpris	Opprinnelig innskudd	Andel av gjeld 31.12.	Husleie Andelkapital
1 roms leilighet	1	62 174	9 900	97 969	2 235
2 roms leilighet	24	71 594	11 400	97 969	2 470
3 roms leilighet	51	90 805	14 400	118 182	2 675
4 roms leilighet	26	106 136	16 900	130 624	2 820
<b>Andelskapital:</b>			<b>Pålyd.</b>		
Andeler	102		100		10 200

## Noter 14: Egenkapital

	Andels-kapital	Annen egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.	10 200	-	(4 050 043)	(4 039 843)
Årets resultat			(932 557)	(932 557)
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>10 200</b>	<b>-</b>	<b>(3 117 486)</b>	<b>(3 107 286)</b>

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



# Deloitte.

Deloitte AS  
Sundgaten 119  
Postboks 528  
NO-5501 Haugesund  
Norway

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

Til generalforsamlingen i AL Varafjell Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

## Konklusjon

Vi har revidert AL Varafjell Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

## Grunnlag for konklusjonen

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

## Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

© Deloitte AS

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

Penneo Dokumentnøkkel: V6TEN-UB6EQ-QUE6S-HK88M-1IPC



## Deloitte.

side 2  
Uavhengig revisors beretning -  
Al Varafjell Borettslag

eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Haugesund, 20. mai 2022  
Deloitte AS

**Jørn Marcussen**  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: V6TEN-UB6EQ-EBYG8-QUE6S-HK18M-1IPC



# PENNEO

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

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

## Jørn-Didrik Marcussen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5990-4-1647836

IP: 217.173.xxx.xxx

2022-05-23 16:05:02 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: v6TEN-UB6EQ-EBYG8-QUE6S-HK18M-11IPC

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/validate>