



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 947 150 839  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: VALSETSKOGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/Trio Eiendomsservice AS  
Vestre Rosten 78  
7075 TILLER

### 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: Trio Eiendomsservice AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 16.05.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
FELLESKOSTNADER		643 200	624 600
STRØM EL-BIL		22 657	3 010
<b>Sum inntekter</b>		<b>665 857</b>	<b>627 610</b>
<b>Kostnader</b>			
ANNEN DRIFTSKOSTNAD	4,5,3	680 209	527 900
<b>Sum kostnader</b>		<b>680 209</b>	<b>527 900</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-14 352</b>	<b>99 710</b>
Annen rentekostnad		34 023	21 455
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>34 023</b>	<b>21 455</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-34 023</b>	<b>-21 455</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-48 375</b>	<b>78 255</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-48 375</b>	<b>78 255</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-48 375</b>	<b>78 255</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
EIENDOM MED GRUNN		2 840 595	2 840 595
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>2 840 595</b>	<b>2 840 595</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>	1	<b>2 840 595</b>	<b>2 840 595</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
AVREGNING STRØM ELBIL		8 898	
REFOSJON FORSIKRING		13 136	
<b>Sum fordringer</b>		<b>22 034</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
BANK		17 464	27 244
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>17 464</b>	<b>27 244</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>	6	<b>39 498</b>	<b>27 244</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 880 093</b>	<b>2 867 839</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
ANDELSKAPITAL		1 600	1 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 600</b>	<b>1 600</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Opptjent egenkapital</b>			
ANNEN EGENKAPITAL		1 529 844	1 578 219
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 529 844</b>	<b>1 578 219</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 531 444</b>	<b>1 579 819</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
LÅN DNB	2	844 439	815 813
BORETTSSINNSKUDD		350 400	350 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 194 839</b>	<b>1 166 213</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 194 839</b>	<b>1 166 213</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		118 464	58 186
Annen kortsiktig gjeld		35 346	29 721
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	6	<b>153 810</b>	<b>87 907</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 348 649</b>	<b>1 254 120</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 880 093</b>	<b>2 833 939</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 414136

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 947 150 839  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: VALSETSKOGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/Trio Eiendomsservice AS  
Vestre Rosten 78  
7075 TILLER

**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: Trio Eiendomsservice AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2023

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 31.05.2023



Organisasjonsnr: 947 150 839  
VALSETSKOGEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
FELLESKOSTNADER		643 200	624 600
STRØM EL-BIL		22 657	3 010
<b>Sum inntekter</b>		<b>665 857</b>	<b>627 610</b>
<b>Kostnader</b>			
ANNEN DRIFTSKOSTNAD	4, 5, 3	680 209	527 900
<b>Sum kostnader</b>		<b>680 209</b>	<b>527 900</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-14 352</b>	<b>99 710</b>
Annen rentekostnad		34 023	21 455
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>34 023</b>	<b>21 455</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-34 023</b>	<b>-21 455</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-48 375</b>	<b>78 255</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-48 375</b>	<b>78 255</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-48 375</b>	<b>78 255</b>



Organisasjonsnr: 947 150 839  
VALSETSKOGEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK

	Note	2022	2021
--	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

EIENDOM MED GRUNN		2 840 595	2 840 595
Sum varige driftsmidler		2 840 595	2 840 595

#### Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle anleggsmidler		0	0
-------------------------------	--	---	---

Sum anleggsmidler	1	2 840 595	2 840 595
-------------------	---	-----------	-----------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

AVREGNING STRØM ELBIL		8 898	
REFOSJON FORSIKRING		13 136	
Sum fordringer		22 034	

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

BANK		17 464	27 244
------	--	--------	--------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		17 464	27 244
-----------------------------------------	--	--------	--------

Sum omløpsmidler	6	39 498	27 244
------------------	---	--------	--------

SUM EIENDELER		2 880 093	2 867 839
---------------	--	-----------	-----------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

ANDELSKAPITAL		1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600

#### Opptjent egenkapital

ANNEN EGENKAPITAL		1 529 844	1 578 219
Sum opptjent egenkapital		1 529 844	1 578 219

Sum egenkapital		1 531 444	1 579 819
-----------------	--	-----------	-----------

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld



<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
LÅN DNB	2	844 439	815 813
BORETTSINNSKUDD		350 400	350 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 194 839</b>	<b>1 166 213</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 194 839</b>	<b>1 166 213</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		118 464	58 186
Annen kortsiktig gjeld		35 346	29 721
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	6	<b>153 810</b>	<b>87 907</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 348 649</b>	<b>1 254 120</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 880 093</b>	<b>2 833 939</b>



Organisasjonsnr: 947 150 839  
VALSETSKOGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

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

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.



Til generalforsamlingen i Valsetskogen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Valsetskogen Borettslag som viser et underskudd på kr 48 375. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse

Telefon 73 10 39 00  
Postadresse: Vestre Rosten 81, 7075 Tiller  
E-postadresse: post@orklarevisjon.no  
Org.nr: 925 180 386 MVA  
Foretaksregisteret  
www.orklarevisjon.no

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av [www.orklarevisjon.no](http://www.orklarevisjon.no) og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



ORKLA REVISJON

som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Tiller, 26.04.2023  
Orkla Revisjon AS

Jekaterina Hollund  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

---

Telefon 73 10 39 00  
Postadresse: Vestre Rosten 81, 7075 Tiller  
E-postadresse: [post@orklarevisjon.no](mailto:post@orklarevisjon.no)  
Org.nr: 925 180 386 MVA  
Foretaksregisteret  
[www.orklarevisjon.no](http://www.orklarevisjon.no)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signatøren og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**Hollund, Jekaterina**  
Norwegian BankID

**Dato og tid**

*(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna*

26.04.2023 12.16.54

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



## VALSETSKOGEN BORETTSLAG

### NOTE TIL REGNSKAPET FOR 2022

#### REGNSKAPSPRINSIPPER

ÅRSREGNSKAPET ER SATT OPP I SAMSVAR MED REGNSKAPSLOVEN OG NRS 8 - GOD REGNSKAPSSIKK FOR SMÅ FORETAK.

#### NOTE 1 - ANLEGGSMIDLER

VED VERDSETTELSEN AV ANLEGGSMIDLENE ER DET LAGT TIL GRUNN OPPRINNELIG VERDI MED TILLEGG FOR EVT. PÅKOSTNINGER OG FRADRAG FOR EVT. AVSKRIVNINGER. DET ER IKKE FORETATT NOEN AVSKRIVNING AV BOLIGEIENDOMMEN I 2022. DET ER HELLER IKKE AVSATT TIL VEDLIKEHOLD DA GJENNOMFØRT FAKTISK VEDLIKEHOLD I 2022 ER VURDERT TIL Å OPPVEIE EVT. VERDIFORRINGELSE AV BYGNINGSMASSEN.

#### NOTE 2 - PANTEGJELD

LÅN I DNB BANK ASA TATT OPP MED KR. 1 260 000,- JULI 2016.

LÅNT OPP MED KR. 117.000,- I APRIL 2022

RENTESATS : 4,50 %

SALDO 01.01.2022	815 813
------------------	---------

NYTT LÅN	117 000
----------	---------

AVDRAG BETALT I 2022	-88 374
----------------------	---------

<b>SALDO PR. 31.12.2022</b>	<b>844 439</b>
-----------------------------	----------------

#### NOTE 3 - OPPLYSNINGER OM LØNN ETC.

STYREHONORAR ER IKKE BUDSJETTERT OG IKKE AVSATT FOR 2022.

REVISJONSHONORAR ER UTGIFTSFØRT MED KR. 11.250,-

#### NOTE 4 - VEDLIKEHOLD

CONTAINERTØMMING	-4 734
------------------	--------

SKADEDYRKONTROLL (ANTICIMEX)	-12 446
------------------------------	---------

REP. UTEKRAN	-2 378
--------------	--------

SNØBRØYTING	-30 625
-------------	---------

ASFALTERING	-88 763
-------------	---------

BRØYTESTIKKER	-197
---------------	------

BYTTE AV AVTREKKSIVIFTE	-19 105
-------------------------	---------

GRANBO VVS	-72 486
------------	---------

REFUSJON FRA FORSIKRINGEN	13 136
---------------------------	--------

<b>SUM</b>	<b>-217 598</b>
------------	-----------------



### VALSETSKOGEN BORETTSLAG

#### NOTE 5 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

MØTER OG TILSTELNINGER	-1 500
GEBYRER	-3 555
<b>SUM</b>	<b>-5 055</b>

#### NOTE 6 - DISPONIBLE MIDLER

<b>DISPONIBLE MIDLER FRA FORRIGE ÅR</b>	<b>-94 563</b>
ÅRETS RESULTAT	-48 375
AVDRAG LÅN	-88 374
LÅNEOPPTAK	117 000
ÅRETS ENDRING DISPONIBLE MIDLER	-19 749
<b>DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12.2022</b>	<b>-114 312</b>

DISPONIBLE MIDLER ER NEGATIV. FELLESUTGIFTENE SETTES OPP FRA 01.04.2023.  
I TILLEGG VIL DET BLI TATT OPP ET LÅN PÅ KR. 90.000,- I FEBRUAR 2023.  
DETTE BLE VEDTATT PÅ FORRIGE GENERALFORSAMLING.



### BALANSE

#### VALSETSKOGEN BORETTSLAG

EIENDELER	NOTER	REGNSKAP 2022	REGNSKAP 2021
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
EIENDOM MED GRUNN		2 840 595	2 840 595
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>	<b>1</b>	<b>2 840 595</b>	<b>2 840 595</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
DRIFTSKONTO / KASSE		17 464	27 244
AVREGNING STRØM ELBIL		8 898	
REFUSJON FRA FORSIKRINGEN		13 136	
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>	<b>6</b>	<b>39 498</b>	<b>27 244</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 880 093</b>	<b>2 867 839</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
ANDELSKAPITAL		-1 600	-1 600
<b>SUM INNSKUTT EGENKAPITAL</b>		<b>-1 600</b>	<b>-1 600</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
ANNEN EGENKAPITAL		-1 529 844	-1 578 219
<b>SUM OPPTJENT EGENKAPITAL</b>		<b>-1 529 844</b>	<b>-1 578 219</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 531 444</b>	<b>-1 579 819</b>
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
LÅN DNB	<b>2</b>	-844 439	-815 813
BORETT SINNSKUDD		-350 400	-350 400
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>-1 194 839</b>	<b>-1 166 213</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
LEVERANDØRGJELD		-118 464	-58 186
SKYLDIG STYREHONORAR			-1 500
SKYLDIG ARBEIDSGIVERAVGIFT			-211
FORSKUDDSBETALT FELLESKOSTNADER		-34 820	-61 620
PÅLØPT RENTE		-526	-291
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>6</b>	<b>-153 810</b>	<b>-121 807</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>-2 880 093</b>	<b>-2 867 839</b>



## RESULTAT

### VALSETSKOGEN BORETTSLAG

	NOTER	REGNSKAP 2022	REGNSKAP 2021	BUDSJETT 2022
<b>INNETEKTER</b>				
FELLESKOSTNADER		643 200	624 600	643 200
STRØM EL-BIL		22 657	3 010	1 200
<b>SUM INNETEKTER</b>		<b>665 857</b>	<b>627 610</b>	<b>644 400</b>
<b>UTGIFTER</b>				
STYREHONORAR/AGA (tbf. avsetning)		1 711		
STRØM		-28 727	-19 571	-20 500
VEDLIKEHOLD	4	-217 598	-95 059	-82 000
ANDRE DRIFTSUTGIFTER	5	-5 055	-5 354	-4 500
REVISJONSHONORAR	3	-11 250	-10 625	-11 000
REGNSKAPSHONORAR		-25 950	-24 488	-25 000
AVGIFT KABEL-TV		-96 768	-101 568	-103 000
FORSIKRING		-48 430	-44 520	-45 000
EIENDOMSAVGIFTER		-248 142	-226 715	-225 000
<b>SUM UTGIFTER</b>		<b>-680 209</b>	<b>-527 900</b>	<b>-516 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-14 352</b>	<b>99 710</b>	<b>128 400</b>
<b>FINANSINNETEKTER/KOSTNADER</b>				
RENTEUTGIFTER		-34 023	-21 455	-22 000
<b>SUM NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>-34 023</b>	<b>-21 455</b>	<b>-22 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-48 375</b>	<b>78 255</b>	<b>106 400</b>