



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 833 727
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: DALEN II BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 25
3916 PORSGRUNN

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: Nicklas Andreas Forberg Eriksen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2022

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, 29.03.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		804 240	831 672
Sum inntekter		804 240	831 672
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	55 909	47 655
Annen driftskostnad	1,4,5	389 697	980 265
Sum kostnader		445 604	1 027 918
Driftsresultat		358 636	-196 246
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		1 446	3 044
Sum finansinntekter		1 446	3 044
Annen finanskostnad		106 815	129 964
Sum finanskostnader		106 815	129 964
Netto finans		-105 369	-126 920
Ordinært resultat før skattekostnad		253 265	-323 168
Ordinært resultat etter skattekostnad		253 265	-323 168
Årsresultat		253 267	-323 166
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		253 267	-323 166



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6,12	960 352	960 352
Sum varige driftsmidler		960 352	960 352
Finansielle anleggsmidler			
Obligasjoner	7	441 851	387 643
Sum finansielle anleggsmidler		441 851	387 643
Sum anleggsmidler		1 402 203	1 347 995
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	8	71 267	134 712
Sum fordringer		71 267	134 711
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		687 124	917 645
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		687 124	917 645
Sum omløpsmidler		758 391	1 052 356
SUM EIENDELER		2 160 594	2 400 351
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	9	1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	-3 856 242	-4 109 509
Sum opptjent egenkapital		-3 856 242	-4 109 509
Sum egenkapital	9	-3 855 042	-4 108 309
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10,12	5 819 162	6 012 679
Øvrig langsiktig gjeld	11,12	141 600	141 600
Sum annen langsiktig gjeld		5 960 762	6 154 279
Sum langsiktig gjeld		5 960 762	6 154 279
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		54 411	353 970
Skyldige offentlige avgifter		0	0
Annen kortsiktig gjeld		464	411
Sum kortsiktig gjeld		54 875	354 381
Sum gjeld		6 015 636	6 508 660
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 160 594	2 400 351



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 226027

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 833 727
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: DALEN II BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 25
3916 PORSGRUNN

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: Nicklas Andreas Forberg Eriksen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2022

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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 948 833 727
DALEN II BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		804 240	831 672
Sum inntekter		804 240	831 672
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	55 909	47 655
Annen driftskostnad	1,4,5	389 697	980 265
Sum kostnader		445 604	1 027 918
Driftsresultat		358 636	-196 246
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		1 446	3 044
Sum finansinntekter		1 446	3 044
Annen finanskostnad		106 815	129 964
Sum finanskostnader		106 815	129 964
Netto finans		-105 369	-126 920
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		253 265	-323 168
Årsresultat		253 267	-323 166
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		253 267	-323 166



Organisasjonsnr: 948 833 727
DALEN II BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6,12	960 352	960 352
Sum varige driftsmidler		960 352	960 352
Finansielle anleggsmidler			
Obligasjoner	7	441 851	387 643
Sum finansielle anleggsmidler		441 851	387 643
Sum anleggsmidler		1 402 203	1 347 995
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	8	71 267	134 712
Sum fordringer		71 267	134 711
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		687 124	917 645
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		687 124	917 645
Sum omløpsmidler		758 391	1 052 356
SUM EIENDELER		2 160 594	2 400 351
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	9	1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	-3 856 242	-4 109 509
Sum opptjent egenkapital		-3 856 242	-4 109 509
Sum egenkapital	9	-3 855 042	-4 108 309



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	10,12	5 819 162	6 012 679
Øvrig langsiktig gjeld	11,12	141 600	141 600
Sum annen langsiktig gjeld		5 960 762	6 154 279
Sum langsiktig gjeld		5 960 762	6 154 279
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		54 411	353 970
Skyldige offentlige avgifter		0	0
Annen kortsiktig gjeld		464	411
Sum kortsiktig gjeld		54 875	354 381
Sum gjeld		6 015 636	6 508 660
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 160 594	2 400 351



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. 31.12.21

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. 31.12.21	Pr. 31.12.20
A: Disponible midler per 01.01.	697 975	1 029 688
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	253 267	-323 166
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-193 517	-184 847
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-54 208	176 300
C: Årets endring disponible midler	5 542	-331 713
D: Disponible midler 31.12.	703 517	697 975
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	697 605	638 773



Resultatregnskap pr 31.12.21 for Dalen II Borettslag orgnr: 948 833 727

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		481 464	481 464	481 500	430 000
Innkrevde felleskostnader renter		123 624	171 720	123 600	137 700
Innkrevde felleskostnader avdrag		199 152	178 488	199 100	206 200
Sum inntekter		804 240	831 672	804 200	773 900
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	5 139	4 990	5 200	5 400
Styrehonorar	2	49 000	41 000	41 000	44 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		6 909	4 451	5 800	6 900
Forretningsførerhonorar		29 304	28 440	29 300	30 200
Teknisk forvaltningsavtale		6 034	5 861	6 000	6 300
Medlemskontigent		2 400	2 400	2 600	2 600
Kontigent NBBL		1 296	1 260	1 300	1 300
Sikringsfond felleskostnader		1 296	1 224	1 200	1 200
Brøyting - strøing		23 622	7 909	16 000	16 000
Plenklipp		9 145	8 879	9 000	9 000
Andre lønnskostnader	3	0	2 204	0	0
Vedlikehold	4	3 380	13 290	40 000	40 000
Vedlikehold med prosjektstyring	4	0	570 307	0	0
Serviceavtaler		0	0	3 000	3 000
Kabel-tv		70 681	88 798	85 000	76 000
Forsikring		39 913	36 482	39 400	44 000
Kommunale avgifter		149 692	168 504	168 500	150 000
Energi, strøm		41 452	27 651	40 000	50 000
Renhold, fellesareal		292	0	0	0
Verktøy, driftsmatriell, inventar		2 178	1 898	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		1 373	2 064	0	0
Andre driftskostnader	5	2 500	8 313	13 200	13 200
Bomiljø		0	1 995	1 000	1 000
Sum driftskostnader		445 604	1 027 918	507 500	500 100
Driftsresultat		358 636	-196 246	296 700	273 800
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		1 446	3 044	2 800	1 400
Rentekostnad		106 815	129 964	123 600	137 700
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-105 369	-126 920	-120 800	-136 300
Arsresultat		253 267	-323 166	175 900	137 500
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		253 267	-323 166	0	0
Sum overføringer		253 267	-323 166	0	0

Dalen II Borettslag



Balanse pr 31.12.21 for Dalen II Borettslag orgnr: 948 833 727

	Note	Balanse Pr 31.12.21	Balanse Pr 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 12	960 352	960 352
Sum varige driftsmidler		960 352	960 352
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	7	441 851	387 643
Sum finansielle anleggsmidler		441 851	387 643
Sum anleggsmidler		1 402 203	1 347 995
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		5 912	59 202
Andre leierestanser		0	210
Andre fordringer	8	0	12 527
Periodisert kostnad		65 355	62 773
Sum fordringer		71 267	134 711
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		687 124	917 645
Sum bankinnskudd og liknende		687 124	917 645
Sum omløpsmidler		758 391	1 052 356
SUM EIENDELER		2 160 594	2 400 351

Dalen II Borettslag



Balanse pr 31.12.21 for Dalen II Borettslag orgnr: 948 833 727

	Note	Balanse Pr 31.12.21	Balanse Pr 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	9	1 200	1 200
Opptjent egenkapital	9	-3 856 242	-4 109 509
Sum egenkapital	9	-3 855 042	-4 108 309
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	10, 12	5 819 162	6 012 679
Borettsinnskudd	11, 12	141 600	141 600
Sum langsiktig gjeld		5 960 762	6 154 279
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		54 411	353 970
Skyldig off. myndigheter		0	0
Påløpne renter		464	411
Sum kortsiktig gjeld		54 875	354 381
Sum gjeld		6 015 636	6 508 660
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 160 594	2 400 351

Porsgrunn 31.12.21

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 31.12.21	Pr 31.12.20
6701 Revisjon boligselskap	5 139	4 990
Sum	5 139	4 990

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
5330 Styrehonorar	49 000	41 000
Sum	49 000	41 000

Beløpet er totalt styrehonorar.



Noter for Dalen II Borettslag orgnr: 948 833 727

Note 3 - Lønnskostnader

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
5102 Tidlønn	0	2 000
5150 Opptjente feriepenger	0	204
Sum	0	2 204

Lønnskostnadene er knyttet til arbeid i borettslaget og eventuell vaktmesterlønn. Beløpet er inkludert feriepenger, men uten arbeidsgiveravgift. Antall årsverk er under 0,75. Borettslaget ligger under grensen for OTP.

Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6601 Vedlikehold bygg	3 380	0
6602 Vedlikehold VVS	0	4 031
6603 Vedlikehold av el.anlegg	0	380
6604 Vedlikehold uteanlegg	0	8 879
6640 Vedlikehold med prosjektstyring	0	570 307
Sum	3 380	583 596

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6390 Lyspærer, sikringer, div.driftsmateriell	0	298
6462 Containerleie, søppeltømming	0	3 625
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	868	648
6942 Nøkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering	648	648
7720 Generalforsamling/årsmøte	660	1 575
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	325	1 519
Sum	2 500	8 313

Note 6 - 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.



Noter for Dalen II Borettslag orgnr: 948 833 727

Note 7 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	441 851	387 643
Sum	441 851	387 643

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

Note 8 - Andre fordringer

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
1561 Restanse begjæring tvangssalg avgiftspliktig	0	3 682
1562 Restanse begjæring tvangssalg avgiftsfri	0	8 845
Sum	0	12 527

Note 9 - Egenkapital (negativ)

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2030 Andelskapital	1 200	1 200
2070 Akkumulert resultat	-3 856 242	-4 109 509
Sum	-3 855 042	-4 108 309

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.



Noter for Dalen II Borettslag orgnr: 948 833 727

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB	Husbanken
Lånenummer:	12136461697	11497110 4
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2018	2005
Rentesats:	1.90 %	2.099 %
Beregnet innfridd:	30.03.2053	30.06.2034
Opprinnelig lånebeløp:	4 800 000	2 529 900
Lånesaldo 01.01:	4 562 753	1 449 926
Avdrag i perioden:	106 997	86 520
Lånesaldo 31.12:	4 455 756	1 363 406
Saldo 5 år frem i tid:	3 923 493	860 318

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11497110 4	6	120 265	721 590
	6	106 970	641 820
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12136461697	6	393 037	2 358 222
	6	349 589	2 097 534

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

Note 11 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2250 Borettsinnskudd	141 600	141 600
Sum	12	141 600

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 12 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.21	Pr31.12.20
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	5 819 162	6 012 679
Borettsinnskudd	141 600	141 600
Sum	5 960 762	6 154 279
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.)	25.02.2022
Styremedlem	Christen Minothi (sign.)	25.02.2022
Styremedlem	Thomas Hyvik Nordstrøm (sign.)	25.02.2022



Styret i Dalen II Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

Sted og tid

7.april 2022, kl. 18.00
PBBL, Porsgrunn

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 delegat med vara til PBBL sin generalforsamling den 24. 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 2021

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, Marte Brattberg, Pans veg 28 B

Antall kvinner: Ingen kvinner

Antall menn: 3 menn

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

Møtevirksomhet

I 2021 har det blitt avholdt 8 styremøter, hvor 2 protokolerte saker har vært behandlet muntlig. Herav 1 sak om godkjenning av andelseiere samt 0 saker om familieoverdragelser.

En del av disse har jeg og de to andre i styret hatt flere samtaler sammen gjennom 2020-2021.

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

Kvalitetssikret utført arbeid i regi av borettslaget.

Renner på nye balkonger.

Dører til leilighetene.

Beslag på en pipehatt.

Forhandle frem bedre avtaler.

Fremtidsplaner

Dugnad rundt borettslaget.

Opprydning/kasting

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.02.2022



Disponible midler for Dalen II Borettslag pr. 31.12.21

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. 31.12.21	Pr. 31.12.20
A: Disponible midler per 01.01.	697 975	1 029 688
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	253 267	-323 166
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-193 517	-184 847
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-54 208	176 300
C: Årets endring disponible midler	5 542	-331 713
D: Disponible midler 31.12.	703 517	697 975
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	697 605	638 773



Resultatregnskap pr 31.12.21 for Dalen II Borettslag orgnr: 948 833 727

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		481 464	481 464	481 500	430 000
Innkrevde felleskostnader renter		123 624	171 720	123 600	137 700
Innkrevde felleskostnader avdrag		199 152	178 488	199 100	206 200
Sum inntekter		804 240	831 672	804 200	773 900
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	5 139	4 990	5 200	5 400
Styrehonorar	2	49 000	41 000	41 000	44 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		6 909	4 451	5 800	6 900
Forretningsførerhonorar		29 304	28 440	29 300	30 200
Teknisk forvaltningsavtale		6 034	5 861	6 000	6 300
Medlemskontigent		2 400	2 400	2 600	2 600
Kontigent NBBL		1 296	1 260	1 300	1 300
Sikringsfond felleskostnader		1 296	1 224	1 200	1 200
Brøyting - strøing		23 622	7 909	16 000	16 000
Plenklipp		9 145	8 879	9 000	9 000
Andre lønnskostnader	3	0	2 204	0	0
Vedlikehold	4	3 380	13 290	40 000	40 000
Vedlikehold med prosjektstyring	4	0	570 307	0	0
Serviceavtaler		0	0	3 000	3 000
Kabel-tv		70 681	88 798	85 000	76 000
Forsikring		39 913	36 482	39 400	44 000
Kommunale avgifter		149 692	168 504	168 500	150 000
Energi, strøm		41 452	27 651	40 000	50 000
Renhold, fellesareal		292	0	0	0
Verktøy, driftsmatriell, inventar		2 178	1 898	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		1 373	2 064	0	0
Andre driftskostnader	5	2 500	8 313	13 200	13 200
Bomiljø		0	1 995	1 000	1 000
Sum driftskostnader		445 604	1 027 918	507 500	500 100
Driftsresultat		358 636	-196 246	296 700	273 800
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		1 446	3 044	2 800	1 400
Rentekostnad		106 815	129 964	123 600	137 700
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-105 369	-126 920	-120 800	-136 300
Arsresultat		253 267	-323 166	175 900	137 500
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		253 267	-323 166	0	0
Sum overføringer		253 267	-323 166	0	0

Dalen II Borettslag



Balanse pr 31.12.21 for Dalen II Borettslag orgnr: 948 833 727

	Note	Balanse Pr 31.12.21	Balanse Pr 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 12	960 352	960 352
Sum varige driftsmidler		960 352	960 352
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	7	441 851	387 643
Sum finansielle anleggsmidler		441 851	387 643
Sum anleggsmidler		1 402 203	1 347 995
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		5 912	59 202
Andre leierestanser		0	210
Andre fordringer	8	0	12 527
Periodisert kostnad		65 355	62 773
Sum fordringer		71 267	134 711
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		687 124	917 645
Sum bankinnskudd og liknende		687 124	917 645
Sum omløpsmidler		758 391	1 052 356
SUM EIENDELER		2 160 594	2 400 351

Dalen II Borettslag



Balanse pr 31.12.21 for Dalen II Borettslag orgnr: 948 833 727

	Note	Balanse Pr 31.12.21	Balanse Pr 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	9	1 200	1 200
Opptjent egenkapital	9	-3 856 242	-4 109 509
Sum egenkapital	9	-3 855 042	-4 108 309
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	10, 12	5 819 162	6 012 679
Borettsinnskudd	11, 12	141 600	141 600
Sum langsiktig gjeld		5 960 762	6 154 279
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		54 411	353 970
Skyldig off. myndigheter		0	0
Påløpne renter		464	411
Sum kortsiktig gjeld		54 875	354 381
Sum gjeld		6 015 636	6 508 660
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 160 594	2 400 351

Porsgrunn 31.12.21

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 31.12.21	Pr 31.12.20
6701 Revisjon boligselskap	5 139	4 990
Sum	5 139	4 990

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
5330 Styrehonorar	49 000	41 000
Sum	49 000	41 000

Beløpet er totalt styrehonorar.



Noter for Dalen II Borettslag orgnr: 948 833 727

Note 3 - Lønnskostnader

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
5102 Tidlønn	0	2 000
5150 Opptjente feriepenger	0	204
Sum	0	2 204

Lønnskostnadene er knyttet til arbeid i borettslaget og eventuell vaktmesterlønn. Beløpet er inkludert feriepenger, men uten arbeidsgiveravgift. Antall årsverk er under 0,75. Borettslaget ligger under grensen for OTP.

Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6601 Vedlikehold bygg	3 380	0
6602 Vedlikehold VVS	0	4 031
6603 Vedlikehold av el.anlegg	0	380
6604 Vedlikehold uteanlegg	0	8 879
6640 Vedlikehold med prosjektstyring	0	570 307
Sum	3 380	583 596

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6390 Lyspærer, sikringer, div.driftsmateriell	0	298
6462 Containerleie, søppeltømming	0	3 625
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	868	648
6942 Nøkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering	648	648
7720 Generalforsamling/årsmøte	660	1 575
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	325	1 519
Sum	2 500	8 313

Note 6 - 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.



Noter for Dalen II Borettslag orgnr: 948 833 727

Note 7 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	441 851	387 643
Sum	441 851	387 643

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

Note 8 - Andre fordringer

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
1561 Restanse begjæring tvangssalg avgiftspliktig	0	3 682
1562 Restanse begjæring tvangssalg avgiftsfri	0	8 845
Sum	0	12 527

Note 9 - Egenkapital (negativ)

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2030 Andelskapital	1 200	1 200
2070 Akkumulert resultat	-3 856 242	-4 109 509
Sum	-3 855 042	-4 108 309

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.



Noter for Dalen II Borettslag orgnr: 948 833 727

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB	Husbanken
Lånenummer:	12136461697	11497110 4
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2018	2005
Rentesats:	1.90 %	2.099 %
Beregnet innfridd:	30.03.2053	30.06.2034
Opprinnelig lånebeløp:	4 800 000	2 529 900
Lånesaldo 01.01:	4 562 753	1 449 926
Avdrag i perioden:	106 997	86 520
Lånesaldo 31.12:	4 455 756	1 363 406
Saldo 5 år frem i tid:	3 923 493	860 318

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11497110 4	6	120 265	721 590
	6	106 970	641 820
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12136461697	6	393 037	2 358 222
	6	349 589	2 097 534

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

Note 11 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2250 Borettsinnskudd	141 600	141 600
Sum	12	141 600

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 12 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.21	Pr31.12.20
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	5 819 162	6 012 679
Borettsinnskudd	141 600	141 600
Sum	5 960 762	6 154 279
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.)	25.02.2022
Styremedlem	Christen Minothi (sign.)	25.02.2022
Styremedlem	Thomas Hyvik Nordstrøm (sign.)	25.02.2022



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 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 oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021 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 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, 01.03.2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Pennco Dokumentnøkkel: 3N28O-8A3PW-5TFX6-Y0FEB-DMNVZ-WSBZ1



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: 213.52.xxx.xxx

2022-03-01 13:01:10 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 3NZ8O-8A3PW-5TFX6-Y0FEB-DMNVZ-WSBZ1

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>



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 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 oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021 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 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, 01.03.2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Pennco Dokumentnøkkel: 3N28O-8A3PW-5TFX6-Y0FEB-DMNVZ-WSBZ1



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: 213.52.xxx.xxx

2022-03-01 13:01:10 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 3NZ8O-8A3PW-5TFX6-Y0FEB-DMNVZ-WSBZ1

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>