



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 989 693 786  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: DVERGSNESKOLLEN BORETTSLAG II  
Forretningsadresse: Dvergsneskollen 75  
4639 KRISTIANSAND S

### 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: Øyvind Valvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2023

### 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, 04.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	4 184 578	3 336 536
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 184 578</b>	<b>3 336 536</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3,4	70 092	65 356
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		15 437	15 437
Annen driftskostnad	2,5,6	1 020 827	1 088 701
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 106 355</b>	<b>1 209 494</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 078 223</b>	<b>2 127 043</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		1 021	1 228
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 021</b>	<b>1 228</b>
Annen finanskostnad		453 289	444 604
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>453 289</b>	<b>444 604</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-452 268</b>	<b>-443 376</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 625 954</b>	<b>1 723 666</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 625 954</b>	<b>1 723 666</b>
<b>Årsresultat</b>	7,8	<b>2 625 955</b>	<b>1 683 666</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 625 955	-1 683 666
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 625 955</b>	<b>-1 683 666</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9,10	60 230 854	60 246 292
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>60 230 854</b>	<b>60 246 292</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>60 230 854</b>	<b>60 246 292</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
<b>Sum fordringer</b>	11	<b>55 920</b>	<b>54 014</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		205 071	1 385 259
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>205 071</b>	<b>1 385 259</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>	7	<b>260 992</b>	<b>1 439 273</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>60 491 846</b>	<b>61 685 565</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>150 000</b>	<b>150 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>26 652 777</b>	<b>24 026 822</b>
<b>Sum egenkapital</b>	8	<b>26 802 777</b>	<b>24 176 822</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10,12	21 529 674	24 171 488
Øvrig langsiktig gjeld	10,12	12 120 000	12 120 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>33 649 674</b>	<b>36 291 488</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>33 649 674</b>	<b>36 291 488</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		6 375	1 177 406
Skyldige offentlige avgifter		202	0
Annen kortsiktig gjeld		32 819	39 849
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	7	<b>39 395</b>	<b>1 217 255</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>33 689 069</b>	<b>37 508 743</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>60 491 846</b>	<b>61 685 565</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 380641

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 989 693 786  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: DVERGSNESKOLLEN BORETTSLAG II  
Forretningsadresse: Dvergsneskollen 75  
4639 KRISTIANSAND S

#### 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: Øyvind Valvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2023

#### 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, 15.05.2023



Organisasjonsnr: 989 693 786  
DVERGSNESKOLLEN BORETTSLAG II

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	4 184 578	3 336 536
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 184 578</b>	<b>3 336 536</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3,4	70 092	65 356
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		15 437	15 437
Annen driftskostnad	2,5,6	1 020 827	1 088 701
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 106 355</b>	<b>1 209 494</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 078 223</b>	<b>2 127 043</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		1 021	1 228
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 021</b>	<b>1 228</b>
Annen finanskostnad		453 289	444 604
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>453 289</b>	<b>444 604</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-452 268</b>	<b>-443 376</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 625 954</b>	<b>1 723 666</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 625 954</b>	<b>1 723 666</b>
<b>Årsresultat</b>	7,8	<b>2 625 955</b>	<b>1 683 666</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 625 955	-1 683 666
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 625 955</b>	<b>-1 683 666</b>



Organisasjonsnr: 989 693 786  
DVERGSNESKOLLEN BORETTSLAG II

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9,10	60 230 854	60 246 292
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>60 230 854</b>	<b>60 246 292</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>60 230 854</b>	<b>60 246 292</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
<b>Sum fordringer</b>	11	<b>55 920</b>	<b>54 014</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		205 071	1 385 259
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>205 071</b>	<b>1 385 259</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>	7	<b>260 992</b>	<b>1 439 273</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>60 491 846</b>	<b>61 685 565</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>150 000</b>	<b>150 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>26 652 777</b>	<b>24 026 822</b>
<b>Sum egenkapital</b>	8	<b>26 802 777</b>	<b>24 176 822</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Gjeld til</b>			
kredittinstitusjoner	10,12	21 529 674	24 171 488
Øvrig langsiktig gjeld	10,12	12 120 000	12 120 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>33 649 674</b>	<b>36 291 488</b>



<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>33 649 674</b>	<b>36 291 488</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		6 375	1 177 406
Skyldige offentlige avgifter		202	0
Annen kortsiktig gjeld		32 819	39 849
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>7</b>	<b>39 395</b>	<b>1 217 255</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>33 689 069</b>	<b>37 508 743</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>60 491 846</b>	<b>61 685 565</b>



Organisasjonsnr: 989 693 786  
DVERGSNESKOLLEN BORETTSLAG II

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
4

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.05

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>	



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**



## Resultatrapport klient 86 DVERGSNESKOLLEN BORETTSLAG II

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>Inntekter</b>					
Inndekning av felleskostnader		834 333	758 760	834 549	859 524
Inndekning av renter		453 472	443 205	450 864	475 211
Inndekning av ord. avdrag		1 876 322	1 886 531	1 893 740	1 893 083
Inndekning av IN avdrag	0	765 424	0	0	0
Innbetalt kabel TV		217 440	213 840	215 640	226 440
Innbetalte dugnadspenger		18 000	18 000	18 000	18 000
Andre driftsinntekter	1	19 587	16 200	24 400	16 800
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 184 578</b>	<b>3 336 536</b>	<b>3 437 193</b>	<b>3 489 058</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	2	9 813	9 063	9 000	10 000
Styrehonorar	3	50 000	50 000	50 000	50 000
Forretningsførerhonorar		58 615	56 900	59 000	57 000
Kontingent boligbyggelag		7 200	7 400	7 800	9 000
Vaktmestertjenester		78 352	2 625	79 000	80 000
Lønn	4	11 430	7 280	12 000	12 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	4	8 662	8 076	8 742	8 742
Vedlikehold/serviceavtaler	5	140 844	227 937	155 067	135 602
Kabel-tv		223 067	210 766	220 000	226 440
Forsikring		62 970	54 240	58 000	68 000
Kommunale avgifter		333 096	355 928	377 000	338 000
Strøm		88 546	67 543	52 000	120 000
Renhold, fellesareal		0	78 100	0	1 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		3 499	8 587	0	0
Drift maskiner		0	1 675	0	0
Andre driftsutgifter	6	14 825	7 937	4 980	4 980
Avskrivninger		15 437	15 437	0	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 106 355</b>	<b>1 209 494</b>	<b>1 092 589</b>	<b>1 120 764</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 078 223</b>	<b>2 127 043</b>	<b>2 344 604</b>	<b>2 368 294</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		1 021	1 228	0	0
Rentekostnad		453 289	444 604	450 864	475 211
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-452 268</b>	<b>-443 377</b>	<b>-450 864</b>	<b>-475 211</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>7, 8</b>	<b>2 625 955</b>	<b>1 683 666</b>	<b>1 893 740</b>	<b>1 893 083</b>
<b>Disponering av resultat</b>					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		-2 625 955	-1 683 666	1 893 740	1 893 083
<b>Sum disponering av resultat</b>		<b>-2 625 955</b>	<b>-1 683 666</b>	<b>1 893 740</b>	<b>1 893 083</b>

DVERGSNESKOLLEN BORETTSLAG II



## Balanserapport klient 86 DVERGSNESKOLLEN BORETTSLAG II

	Note	Beholdning pr. 31.12.22	Beholdning pr. 01.01.2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	9, 10	5 000 000	5 000 000
Bygninger	9, 10	55 230 854	55 246 292
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>60 230 854</b>	<b>60 246 292</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		0	6 657
Andre fordringer	11	55 920	47 357
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		205 071	1 385 259
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>7</b>	<b>260 992</b>	<b>1 439 273</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>60 491 846</b>	<b>61 685 565</b>

DVERGSNESKOLLEN BORETTSLAG II



## Balanserapport klient 86 DVERGSNESKOLLEN BORETTSLAG II

	Note	Beholdning pr. 31.12.22	Beholdning pr. 01.01.2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital		150 000	150 000
Annen egenkapital		24 026 822	24 026 822
Årets resultat		2 625 955	0
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>26 802 777</b>	<b>24 176 822</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Husbanken	10, 12	21 529 674	24 171 488
Borettsinnskudd	10, 12	12 120 000	12 120 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>33 649 674</b>	<b>36 291 488</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		31 949	26 794
Gjeld til forretningsfører		-560	0
Leverandørgjeld		6 375	1 177 406
Skyldig off. myndigheter		202	0
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		1 430	0
Annen kortsiktig gjeld		0	13 055
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>7</b>	<b>39 395</b>	<b>1 217 255</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>33 689 069</b>	<b>37 508 743</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>60 491 846</b>	<b>61 685 565</b>

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Øyvind Valvik  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Marius Johansen Holen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Torunn Mitchell  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Eileen Wiggen  
Styremedlem

**DVERGSNESKOLLEN BORETTSLAG II**



## Noter 2022

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

#### Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

#### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap. I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsberetning av borettslag av 30. juni 2005" krav om tilleggsinformasjon i forhold til kravene i regnskapsloven.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er til stede. Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

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

#### Tomt

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi i de tilfeller der tomteprisen er kjent.

#### Eiendommer

Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

#### Individuell nedbetaling av gjeld

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Det er ikke anledning til å innfri under perioder der renta er bundet. Individuell nedbetaling fra andelseierne behandles etter egenkapitalmetoden. Egenkapitalmetoden innebærer at individuelle nedbetalinger andelseierne skal inntektsføres i laget i det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets lånegiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseierne som har nedbetalt reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært har fått sikkerhet ved inntrederett i pantebrevet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen.

### Note 1 - Andre driftsinntekter

Består av El-bil lading.



## Noter 2022

### Note 2 - Revisjonshonorar

	2022	2021
6700 REVISJON	9 813	9 063
<b>Sum</b>	<b>9 813</b>	<b>9 063</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon. Beløp er inkl. mva.

### Note 3 - Styrehonorar

	2022	2021
5330 STYREHONORAR	50 000	50 000
<b>Sum</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>

### Note 4 - Personalkostnader

	2022	2021
5000 LØNN	10 000	6 500
5150 OPPTJENTE FERIEPENGER	1 430	780
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	8 460	7 967
5401 ARB.G.AVG.OPPARB.FERIEPENGER	202	110
<b>Sum</b>	<b>20 092</b>	<b>15 356</b>

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det er ikke utbetalt lønn i 2022 til styremedlemmer ut over styrehonorar.

### Note 5 - Vedlikehold

	2022	2021
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	75 789	46 006
6601 VEDLIKEHOLD GARASJE	0	18 241
6602 VEDLIKEHOLD DIVERSE	0	8 220
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	12 289	15 439
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	0	2 666
6608 SERVICE/VEDLIKEHOLD HEIS	24 674	32 389
6609 KJØP AV MALING	4 940	1 256
6614 EGENANDEL SKADER	10 000	0
6627 VEDLIKEHOLD VINDUER TERRASSEHUS	0	35 100
6629 SERVICE/VEDLIKEHOLD VENTILASJON	3 253	0
6643 PER.VEDLIKEHOLD VVS	0	20 000
6646 PER.VEDLIKEHOLD VINDUER/DØRER	0	38 120
6690 DUGNADSUTBETALINGER	9 900	10 500
<b>Sum</b>	<b>140 844</b>	<b>227 937</b>

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



Noter 2022

**Note 6 - Andre driftsutgifter**

	2022	2021
6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV.	7 047	452
7100 BILGODTGJØRELSE, OPPGAVEPLIKTI	0	616
7420 GAVER, FRADRAGSBERETTIGET	0	430
7440 KONTINGENT NBBL	1 980	1 980
7710 KOSTNADER VEDR.STYRET	0	319
7720 GENERALFORSAMLING	736	838
7770 BANKOMKOSTNINGER	2 898	3 031
7790 ANDRE KOSTNADER	2 164	272
<b>Sum</b>	<b>14 825</b>	<b>7 937</b>

**Note 7 - Disponible midler**

	2022	2021
<b>A. Disponible midler IB</b>	<b>222 018</b>	<b>409 407</b>
Årets resultat	2 625 955	1 683 666
Tilbakeføring avskrivninger	15 437	15 437
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-2 641 814	-1 886 492
<b>B. Årets endringer i disponible midler</b>	<b>-421</b>	<b>-187 389</b>
<b>C. Disponible midler UB</b>	<b>221 596</b>	<b>222 018</b>
Omløpsmidler	260 992	1 439 273
- Kortsiktig gjeld	39 395	1 217 255
<b>Disponible midler 31.12</b>	<b>221 596</b>	<b>222 018</b>

**Note 8 - Egenkapital**

	2022	2021
Innskutt kapital	150 000	150 000
Annen egenkapital 01.01	24 026 822	22 343 156
Årets resultat	2 625 955	1 683 666
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>26 802 777</b>	<b>24 176 822</b>



## Noter 2022

### Note 9 - Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter	Ladeanlegg	Callinganlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	55 050 000	5 000 000	62 500	154 375
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	55 050 000	5 000 000	62 500	154 375
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	36 021
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	55 050 000	5 000 000	62 500	118 354
Årets avskrivninger :	0	0	0	15 437
Anskaffelsesår :	2007	2007	2019	2020
Antatt levetid i år :				10

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jmf note vedlikehold.

### Note 10 - Pantstillelser

	2022	2021
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	33 649 674	36 291 488
Pantsikret egenkapital: individuell nedbetaling	6 523 038	6 316 438
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	60 230 854	60 246 292

### Note 11 - Andre fordringer

Andre fordringer består av periodiserte kostnader 2023.



## Noter 2022

### Note 12 - Pantegjeld

Kreditor:	Husbanken	Husbanken
Lånenummer:	<b>1150133931</b>	<b>11501339310</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2013	2013
Rentesats:	2.583 %	1.782 %
Betingelser:	Fastrente 2,583% fram til 01.07.2023	Flytende nominell rente 1,732%
Beregnet innfridd:	30.06.2033	30.06.2033
Opprinnelig lånebeløp:	21 150 958	26 779 042
Lånesaldo 01.01:	12 821 899	11 349 589
Avdrag i perioden:	970 904	1 670 910
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>11 850 995</b>	<b>9 678 679</b>
Andelssaldo 01.01:	870 582	5 445 860
Innbetalt IN i perioden:	0	765 424
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	65 922	449 790
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>804 659</b>	<b>5 761 494</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>12 655 654</b>	<b>15 440 173</b>

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 1150133931	2	607 302	1 214 604
	2	528 089	1 056 178
	1	472 640	472 640
	10	422 471	4 224 710
	1	421 509	421 509
	6	396 067	2 376 402
	1	355 458	355 458
	2	316 853	633 706
	1	303 651	303 651
	2	285 168	570 336
	1	221 797	221 797
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11501339310	1	740 922	740 922
	2	644 280	1 288 560
	4	515 424	2 061 696
	1	514 251	514 251
	5	483 210	2 416 050
	1	433 667	433 667
	2	386 568	773 136
	1	370 461	370 461
	1	353 171	353 171
	2	347 911	695 822
	1	30 943	30 943



Noter 2022

### Pantegjeld

Borettslaget har avtale om individualisering av fellesgjeld. Dette betyr at andelseiers fremtidige forpliktelser for å dekke renter og avdrag tilknyttet lånet er helt eller delvis betalt.

Andelseier trer inn i de samme betingelser som ekstern långiver, med pant som er sidestilt eller direkte etterfølgende etter ekstern långiver inntil lånet er nedbetalt.

Forklaring til tabelloppstilling over lån øverst i noten:

De fem nederste linjene i tabellen gjelder individuelt nedbetalt gjeld. Og selv om det henger direkte sammen med lån, så er denne delen av tabellen ført som egenkapital i regnskapet fra og med 2012.

Andelssaldo: Gjelder den del av egenkapitalen som kommer fra individuell nedbetaling, og som er pantsikret.

Når pantet reduseres som følge av at lånet nedbetales med ordinære avdrag, så reduseres pantet og dermed andelssaldoen.

Sum pantegjeld for lån: Dette omfatter både pantegjeld og pantsikret andel av egenkapitalen.

I tillegg til bankgjelden er borettsinnskuddene sikret med pant i borettslagets eiendom.

Individuelt nedbetalt gjeld, som inngår i egenkapitalen, er pantsikret ved at andelseier trer inn i långivers pant.

Pantsikkerheten trappes ned i takt med at hovedstol (pantelånet) nedbetales ved ordinære avdrag.

Når ordinære avdrag har begynt, vil således pantsikret andel av egenkapitalen være lavere enn det som er betalt ned individuelt.



Resultat og balanse med noter for DVERGSNESKOLLEN BORETTSLAG II.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For DVERGSNESKOLLEN BORETTSLAG II**

Styreleder	Øyvind Valvik (sign.)	09.03.2023
Styremedlem	Marius Johansen Holen (sign.)	06.03.2023
Styremedlem	Torunn Mitchell (sign.)	06.03.2023
Styremedlem	Eileen Wiggen (sign.)	06.03.2023



Til generalforsamlingen i Dvergsneskollen Borettslag II

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Dvergsneskollen Borettslag II som består av balanserapport per 31. desember 2022, resultatrapport 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.

### 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### 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 avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

PricewaterhouseCoopers AS, Gravane 26, Postboks 447, NO-4664 Kristiansand  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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.

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

Kristiansand, 23. mars 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Reidar Henriksen**  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

86 Revisjonsberetning 2022

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Henriksen, Reidar	BANKID	2023-03-23 09:18

**This document package contains:**

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.