



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 23.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 13.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		831 672	831 744
Sum inntekter		831 672	831 744
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	47 655	61 870
Annen driftskostnad	1,4,5	980 265	3 058 690
Sum kostnader		1 027 918	3 120 559
Driftsresultat		-196 246	-2 288 815
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		3 044	7 653
Sum finansinntekter		3 044	7 653
Annen finanskostnad		129 964	147 767
Sum finanskostnader		129 964	147 767
Netto finans		-126 920	-140 115
Ordinært resultat før skattekostnad		-323 168	-2 428 930
Ordinært resultat etter skattekostnad		-323 168	-2 428 930
Årsresultat		-323 166	-2 428 930
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		-323 166	-2 428 930



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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	387 643	563 943
Sum finansielle anleggsmidler		387 643	563 943
Sum anleggsmidler		1 347 995	1 524 295
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	8	134 712	69 623
Sum fordringer		134 711	69 623
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		917 645	1 018 889
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		917 645	1 018 889
Sum omløpsmidler		1 052 356	1 088 513
SUM EIENDELER		2 400 351	2 612 808
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	2020	2019
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	-4 109 509	-3 786 342
Sum opptjent egenkapital		-4 109 509	-3 786 342
Sum egenkapital	9	-4 108 309	-3 785 142
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10,12	6 012 679	6 197 526
Øvrig langsiktig gjeld	11,12	141 600	141 600
Sum annen langsiktig gjeld		6 154 279	6 339 126
Sum langsiktig gjeld		6 154 279	6 339 126
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		353 970	49 744
Skyldige offentlige avgifter		0	1 015
Annen kortsiktig gjeld		411	8 065
Sum kortsiktig gjeld		354 381	58 824
Sum gjeld		6 508 660	6 397 950
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 400 351	2 612 808



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 491372

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 23.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 15.07.2021



Organisasjonsnr: 948 833 727
DALEN II BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		831 672	831 744
Sum inntekter		831 672	831 744
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	47 655	61 870
Annen driftskostnad	1,4,5	980 265	3 058 690
Sum kostnader		1 027 918	3 120 559
Driftsresultat		-196 246	-2 288 815
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		3 044	7 653
Sum finansinntekter		3 044	7 653
Annen finanskostnad		129 964	147 767
Sum finanskostnader		129 964	147 767
Netto finans		-126 920	-140 115
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		-323 168	-2 428 930
Årsresultat		-323 166	-2 428 930
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		-323 166	-2 428 930



Organisasjonsnr: 948 833 727
DALEN II BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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	387 643	563 943
Sum finansielle anleggsmidler		387 643	563 943
Sum anleggsmidler		1 347 995	1 524 295
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	8	134 712	69 623
Sum fordringer		134 711	69 623
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		917 645	1 018 889
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		917 645	1 018 889
Sum omløpsmidler		1 052 356	1 088 513
SUM EIENDELER		2 400 351	2 612 808
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	-4 109 509	-3 786 342
Sum opptjent egenkapital		-4 109 509	-3 786 342
Sum egenkapital	9	-4 108 309	-3 785 142



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	10,12	6 012 679	6 197 526
Øvrig langsiktig gjeld	11,12	141 600	141 600
Sum annen langsiktig gjeld		6 154 279	6 339 126
Sum langsiktig gjeld		6 154 279	6 339 126
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		353 970	49 744
Skyldige offentlige avgifter		0	1 015
Annen kortsiktig gjeld		411	8 065
Sum kortsiktig gjeld		354 381	58 824
Sum gjeld		6 508 660	6 397 950
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 400 351	2 612 808



Organisasjonsnr: 948 833 727
DALEN II BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

0,1

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkveien 11, NO-3920 Porsgrunn
Postboks 64, NO-3901 Porsgrunn

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

Fax:

www.ey.no

Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Dalen II Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Dalen II Borettslag som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 legge ned 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår 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;



Building a better
working world

- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene 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 foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslagets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Porsgrunn, 4. mai 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: CEL5B-CFTXK-2VAE5-MJMT1-SEBCT-TIU7N



PENNEO

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

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

Øystein Gunnerød

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 91.186.xxx.xxx

2021-05-04 12:44:30Z



Penneo Dokumentnøkkel: CEL5B-CFTXK-2VAE5-MJMT1-SEBCT-TIUTN

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>



Styret i Dalen II Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

Sted og tid

1. Konstituering

- 1.1 Registrere antall andelseiere**
- 1.2 Registrere antall fullmakter**
- 1.3 Godkjenning av innkalling**
- 1.4 Godkjenning av dagsorden**
- 1.5 Valg av møteleder**
- 1.6 Valg av referent**
- 1.7 Evt. valg av tellekorps**
- 1.8 Valg av minst en andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder**

2. Årsmelding fra styret

3. Godkjenning av årsregnskap

4. Godtgjørelse til styret

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

6. Valg av valgkomite

7. Valg av delegat med vara til PBBL sin generalforsamling den 26. 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 2020

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, Christen Minothi, Pans veg 28 B
Styremedlem, Thomas Hyvik Nordstrøm, 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 2020 har det blitt avholdt ____ styremøter, hvor ____ protokolerte saker har vært behandlet. Herav ____ sak om godkjenning av andelseiere samt ____ saker om familieoverdragelser.

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

Sørveggen rehabilitering.

Forsikrings saker.

Forhandle frem bedre avtaler.

Stille på nattetider oppfølgt.

Fremtidsplaner

Rengjøre blokken.

Dugnad i ute miljøet rundt blokken.

Få kommunen til å klippe ned busk å kratt på front av blokk.

Årsmeldingen er godkjent av styret 07.05.2021



Disponible midler for Dalen II Borettslag pr. 31.12.20

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. 31.12.20	Pr. 31.12.19
A: Disponible midler per 01.01.	1 029 688	3 687 286
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-323 166	-2 428 930
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-184 847	-173 054
Endring avsetning framtidig vedlikehold	176 300	-55 613
C: Årets endring disponible midler	-331 713	-2 657 597
D: Disponible midler 31.12.	697 975	1 029 688
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	638 773	1 017 411



Resultatregnskap pr 31.12.20 for Dalen II Borettslag orgnr: 948 833 727

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		481 464	489 888	481 500	481 500
Innkrevde felleskostnader renter		171 720	159 408	171 700	123 600
Innkrevde felleskostnader avdrag		178 488	182 448	178 500	199 100
Sum inntekter		831 672	831 744	831 700	804 200
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	4 990	4 842	5 000	5 200
Styreonorar	2	41 000	41 000	41 000	41 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		4 451	7 646	7 500	5 800
Forretningsførerhonorar		28 440	27 648	28 500	29 300
Teknisk forvaltningsavtale		5 861	5 688	5 900	6 000
Medlemskontigent		2 400	2 400	2 600	2 600
Kontigent NBBL		1 260	1 260	1 300	1 300
Sikringsfond felleskostnader		1 224	1 224	1 200	1 200
Brøyting - strøing		7 909	17 607	16 000	16 000
Plenklipp		8 879	0	0	9 000
Andre lønnskostnader	3	2 204	13 224	12 000	0
Vedlikehold	4	13 290	331 202	72 000	40 000
Vedlikehold med prosjektstyring	4	570 307	2 362 323	0	0
Serviceavtaler		0	1 606	3 000	3 000
Kabel-tv		88 798	82 798	86 900	85 000
Forsikring		36 482	27 937	29 600	39 400
Kommunale avgifter		168 504	131 013	131 000	168 500
Energi, strøm		27 651	46 101	51 000	40 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		1 898	766	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		2 064	913	0	0
Andre driftskostnader	5	8 313	13 098	14 000	13 200
Bomiljø		1 995	264	800	1 000
Sum driftskostnader		1 027 918	3 120 559	509 300	507 500
Driftsresultat		-196 246	-2 288 815	322 400	296 700
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		3 044	7 653	7 000	2 800
Rentekostnad		129 964	147 767	171 700	123 600
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-126 920	-140 115	-164 700	-120 800
Årsresultat		-323 166	-2 428 930	157 700	175 900
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		-323 166	-2 428 930	0	0
Sum overføringer		-323 166	-2 428 930	0	0



Balanse pr 31.12.20 for Dalen II Borettslag orgnr: 948 833 727

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 12	960 352	960 352
Sum varige driftsmidler		960 352	960 352
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	7	387 643	563 943
Sum finansielle anleggsmidler		387 643	563 943
Sum anleggsmidler		1 347 995	1 524 295
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		59 202	12 277
Andre leierestanser		210	140
Andre fordringer	8	12 527	25
Periodisert kostnad		62 773	57 181
Sum fordringer		134 711	69 623
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		917 645	1 018 889
Sum bankinnskudd og liknende		917 645	1 018 889
Sum omløpsmidler		1 052 356	1 088 513
SUM EIENDELER		2 400 351	2 612 808

Dalen II Borettslag



Balanse pr 31.12.20 for Dalen II Borettslag orgnr: 948 833 727

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	9	1 200	1 200
Opptjent egenkapital	9	-4 109 509	-3 786 342
Sum egenkapital	9	-4 108 309	-3 785 142
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	10, 12	6 012 679	6 197 526
Borettsinnskudd	11, 12	141 600	141 600
Sum langsiktig gjeld		6 154 279	6 339 126
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	6 113
Andre forskuddsbetalte leier		0	25
Leverandørgjeld		353 970	49 744
Skyldig off. myndigheter		0	1 015
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	1 224
Påløpne renter		411	703
Sum kortsiktig gjeld		354 381	58 824
Sum gjeld		6 508 660	6 397 950
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 400 351	2 612 808

Porsgrunn 31.12.20

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 forpliktelse.

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 31.12.20	Pr 31.12.19
6701 Revisjon boligselskap	4 990	4 842
Sum	4 990	4 842

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
5330 Styrehonorar	41 000	41 000
Sum	41 000	41 000

Beløpet er totalt styrehonorar.



Noter for Dalen II Borettslag orgnr: 948 833 727

Note 3 - Lønnskostnader

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
5102 Tidlønn	2 000	12 000
5150 Opptjente feriepenger	204	1 224
Sum	2 204	13 224

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 31.12.20	Pr 31.12.19
6601 Vedlikehold bygg	0	277 038
6602 Vedlikehold VVS	4 031	30 998
6603 Vedlikehold av el.anlegg	380	5 927
6604 Vedlikehold uteanlegg	8 879	17 240
6640 Vedlikehold med prosjektstyring	570 307	2 362 323
Sum	583 596	2 693 525

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6390 Lyspærer, sikringer, div.driftsmateriell	298	1 620
6462 Containerleie, søppeltømming	3 625	6 150
6941 Porto fra objekter - ikke manuell postering	648	630
6942 Nøkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering	648	648
7720 Generalforsamling/årsmøte	1 575	2 110
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	1 519	1 634
7790 Andre kostnader	0	307
Sum	8 313	13 098

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 31.12.20	Pr 31.12.19
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	387 643	563 943
Sum	387 643	563 943

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 31.12.20	Pr 31.12.19
1505 Restanse forretningsførsel	0	25
1561 Restanse begjæring tvangssalg avgiftspliktig	3 682	0
1562 Restanse begjæring tvangssalg avgiftsfri	8 845	0
Sum	12 527	25

Note 9 - Egenkapital (negativ)

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2030 Andelskapital	1 200	1 200
2070 Akkumulert resultat	-4 109 509	-3 786 342
Sum	-4 108 309	-3 785 142

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:	1.65 %	2.099 %
Beregnet innfridd:	30.03.2053	30.06.2034
Opprinnelig lånebeløp:	4 800 000	2 529 900
Lånesaldo 01.01:	4 662 869	1 534 657
Avdrag i perioden:	100 116	84 731
Lånesaldo 31.12:	4 562 753	1 449 926
Saldo 5 år frem i tid:	4 003 942	959 919

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11497110 4	6	127 896	767 376
	6	113 758	682 548
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12136461697	6	402 475	2 414 850
	6	357 983	2 147 898

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

Note 11 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2250 Borettsinnskudd	141 600	141 600
Sum	12	141 600

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 12 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.20	Pr31.12.19
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	6 012 679	6 197 526
Borettsinnskudd	141 600	141 600
Sum	6 154 279	6 339 126
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.)	29.04.2021
Styremedlem	Christen Minothi (sign.)	18.04.2021
Styremedlem	Thomas Hyvik Nordstrøm (sign.)	19.04.2021



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkveien 11, NO-3920 Porsgrunn
Postboks 64, NO-3901 Porsgrunn

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

Fax:

www.ey.no

Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Dalen II Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Dalen II Borettslag som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 legge ned 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår 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;



Building a better
working world

- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene 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 foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslagets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Porsgrunn, 4. mai 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: CEL5B-CFTXK-2VAE5-MJMT1-SEBCT-TIU7N



PENNEO

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

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

Øystein Gunnerød

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 91.186.xxx.xxx

2021-05-04 12:44:30Z



Penneo Dokumentnøkkel: CEL5B-CFTXK-2VAE5-MJMT1-SEBCT-TIUTN

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>



Disponible midler for Dalen II Borettslag pr. 31.12.20

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. 31.12.20	Pr. 31.12.19
A: Disponible midler per 01.01.	1 029 688	3 687 286
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-323 166	-2 428 930
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-184 847	-173 054
Endring avsetning framtidig vedlikehold	176 300	-55 613
C: Årets endring disponible midler	-331 713	-2 657 597
D: Disponible midler 31.12.	697 975	1 029 688
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	638 773	1 017 411



Resultatregnskap pr 31.12.20 for Dalen II Borettslag orgnr: 948 833 727

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		481 464	489 888	481 500	481 500
Innkrevde felleskostnader renter		171 720	159 408	171 700	123 600
Innkrevde felleskostnader avdrag		178 488	182 448	178 500	199 100
Sum inntekter		831 672	831 744	831 700	804 200
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	4 990	4 842	5 000	5 200
Styre honorar	2	41 000	41 000	41 000	41 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		4 451	7 646	7 500	5 800
Forretningsfører honorar		28 440	27 648	28 500	29 300
Teknisk forvaltningsavtale		5 861	5 688	5 900	6 000
Medlemskontigent		2 400	2 400	2 600	2 600
Kontigent NBBL		1 260	1 260	1 300	1 300
Sikringsfond felleskostnader		1 224	1 224	1 200	1 200
Brøyting - strøing		7 909	17 607	16 000	16 000
Plenklipp		8 879	0	0	9 000
Andre lønnskostnader	3	2 204	13 224	12 000	0
Vedlikehold	4	13 290	331 202	72 000	40 000
Vedlikehold med prosjektstyring	4	570 307	2 362 323	0	0
Serviceavtaler		0	1 606	3 000	3 000
Kabel-tv		88 798	82 798	86 900	85 000
Forsikring		36 482	27 937	29 600	39 400
Kommunale avgifter		168 504	131 013	131 000	168 500
Energi, strøm		27 651	46 101	51 000	40 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		1 898	766	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		2 064	913	0	0
Andre driftskostnader	5	8 313	13 098	14 000	13 200
Bomiljø		1 995	264	800	1 000
Sum driftskostnader		1 027 918	3 120 559	509 300	507 500
Driftsresultat		-196 246	-2 288 815	322 400	296 700
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		3 044	7 653	7 000	2 800
Rentekostnad		129 964	147 767	171 700	123 600
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-126 920	-140 115	-164 700	-120 800
Årsresultat		-323 166	-2 428 930	157 700	175 900
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		-323 166	-2 428 930	0	0
Sum overføringer		-323 166	-2 428 930	0	0

Dalen II Borettslag



Balanse pr 31.12.20 for Dalen II Borettslag orgnr: 948 833 727

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 12	960 352	960 352
Sum varige driftsmidler		960 352	960 352
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	7	387 643	563 943
Sum finansielle anleggsmidler		387 643	563 943
Sum anleggsmidler		1 347 995	1 524 295
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		59 202	12 277
Andre leierestanser		210	140
Andre fordringer	8	12 527	25
Periodisert kostnad		62 773	57 181
Sum fordringer		134 711	69 623
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		917 645	1 018 889
Sum bankinnskudd og liknende		917 645	1 018 889
Sum omløpsmidler		1 052 356	1 088 513
SUM EIENDELER		2 400 351	2 612 808

Dalen II Borettslag



Balanse pr 31.12.20 for Dalen II Borettslag orgnr: 948 833 727

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	9	1 200	1 200
Opptjent egenkapital	9	-4 109 509	-3 786 342
Sum egenkapital	9	-4 108 309	-3 785 142
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	10, 12	6 012 679	6 197 526
Borettsinnskudd	11, 12	141 600	141 600
Sum langsiktig gjeld		6 154 279	6 339 126
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	6 113
Andre forskuddsbetalte leier		0	25
Leverandørgjeld		353 970	49 744
Skyldig off. myndigheter		0	1 015
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	1 224
Påløpne renter		411	703
Sum kortsiktig gjeld		354 381	58 824
Sum gjeld		6 508 660	6 397 950
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 400 351	2 612 808

Porsgrunn 31.12.20

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 forpliktelse.

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 31.12.20	Pr 31.12.19
6701 Revisjon boligselskap	4 990	4 842
Sum	4 990	4 842

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
5330 Styrehonorar	41 000	41 000
Sum	41 000	41 000

Beløpet er totalt styrehonorar.



Noter for Dalen II Borettslag orgnr: 948 833 727

Note 3 - Lønnskostnader

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
5102 Tidlønn	2 000	12 000
5150 Opptjente feriepenger	204	1 224
Sum	2 204	13 224

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 31.12.20	Pr 31.12.19
6601 Vedlikehold bygg	0	277 038
6602 Vedlikehold VVS	4 031	30 998
6603 Vedlikehold av el.anlegg	380	5 927
6604 Vedlikehold uteanlegg	8 879	17 240
6640 Vedlikehold med prosjektstyring	570 307	2 362 323
Sum	583 596	2 693 525

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6390 Lyspærer, sikringer, div.driftsmateriell	298	1 620
6462 Containerleie, søppeltømming	3 625	6 150
6941 Porto fra objekter - ikke manuell postering	648	630
6942 Nøkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering	648	648
7720 Generalforsamling/årsmøte	1 575	2 110
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	1 519	1 634
7790 Andre kostnader	0	307
Sum	8 313	13 098

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 31.12.20	Pr 31.12.19
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	387 643	563 943
Sum	387 643	563 943

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 31.12.20	Pr 31.12.19
1505 Restanse forretningsførsel	0	25
1561 Restanse begjæring tvangssalg avgiftspliktig	3 682	0
1562 Restanse begjæring tvangssalg avgiftsfri	8 845	0
Sum	12 527	25

Note 9 - Egenkapital (negativ)

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2030 Andelskapital	1 200	1 200
2070 Akkumulert resultat	-4 109 509	-3 786 342
Sum	-4 108 309	-3 785 142

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:	1.65 %	2.099 %
Beregnet innfridd:	30.03.2053	30.06.2034
Opprinnelig lånebeløp:	4 800 000	2 529 900
Lånesaldo 01.01:	4 662 869	1 534 657
Avdrag i perioden:	100 116	84 731
Lånesaldo 31.12:	4 562 753	1 449 926
Saldo 5 år frem i tid:	4 003 942	959 919

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11497110 4	6	127 896	767 376
	6	113 758	682 548
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12136461697	6	402 475	2 414 850
	6	357 983	2 147 898

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

Note 11 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2250 Borettsinnskudd	141 600	141 600
Sum	12	141 600

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 12 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.20	Pr31.12.19
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	6 012 679	6 197 526
Borettsinnskudd	141 600	141 600
Sum	6 154 279	6 339 126

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.)	29.04.2021
Styremedlem	Christen Minothi (sign.)	18.04.2021
Styremedlem	Thomas Hyvik Nordstrøm (sign.)	19.04.2021