



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 900 389
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VALLER III 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: Robert Nøklegård
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.06.2021

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, 19.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 522 566	2 451 601
Sum inntekter		2 522 566	2 451 601
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	235 320	216 940
Annen driftskostnad	1,4,5,6	1 504 413	2 816 253
Sum kostnader		1 739 731	3 033 192
Driftsresultat		782 835	-581 591
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		2 909	6 124
Sum finansinntekter		2 909	6 124
Annen finanskostnad		171 710	202 768
Sum finanskostnader		171 710	202 768
Netto finans		-168 801	-196 645
Ordinært resultat før skattekostnad		614 032	-778 236
Ordinært resultat etter skattekostnad		614 032	-778 236
Årsresultat		614 034	-778 235
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		614 034	-778 235



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8,14	6 818 538	6 818 538
Maskiner og anlegg	7	116 821	109 110
Sum varige driftsmidler		6 935 359	6 927 648
Finansielle anleggsmidler			
Obligasjoner	9	920 592	799 262
Sum finansielle anleggsmidler		920 592	799 262
Sum anleggsmidler		7 855 950	7 726 910
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	10	145 813	258 842
Sum fordringer		145 813	258 842
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		702 340	527 447
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		702 340	527 447
Sum omløpsmidler		848 154	786 289
SUM EIENDELER		8 704 104	8 513 199
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	11	6 000	6 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum innskutt egenkapital		6 000	6 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	158 783	-455 251
Sum opptjent egenkapital		158 783	-455 251
Sum egenkapital	11	164 783	-449 251
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12,14	7 625 426	7 893 183
Øvrig langsiktig gjeld	13,14	750 000	750 000
Sum annen langsiktig gjeld		8 375 426	8 643 183
Sum langsiktig gjeld		8 375 426	8 643 183
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		130 469	298 116
Skyldige offentlige avgifter		12 851	9 968
Annen kortsiktig gjeld	15	20 575	11 183
Sum kortsiktig gjeld		163 896	319 268
Sum gjeld		8 539 322	8 962 451
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 704 104	8 513 199



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 496892

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 900 389
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VALLER III 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: Robert Nøklegård
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.06.2021

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, 17.07.2021



Organisasjonsnr: 951 900 389
VALLER III BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 522 566	2 451 601
Sum inntekter		2 522 566	2 451 601
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	235 320	216 940
Annen driftskostnad	1,4,5,6	1 504 413	2 816 253
Sum kostnader		1 739 731	3 033 192
Driftsresultat		782 835	-581 591
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		2 909	6 124
Sum finansinntekter		2 909	6 124
Annen finanskostnad		171 710	202 768
Sum finanskostnader		171 710	202 768
Netto finans		-168 801	-196 645
Ordinært resultat før skattekostnad		614 032	-778 236
Ordinært resultat etter skattekostnad		614 032	-778 236
Årsresultat		614 034	-778 235
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		614 034	-778 235



Organisasjonsnr: 951 900 389
VALLER III BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2020** **2019**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8,14	6 818 538	6 818 538
Maskiner og anlegg	7	116 821	109 110
Sum varige driftsmidler		6 935 359	6 927 648

Finansielle anleggsmidler

Obligasjoner	9	920 592	799 262
Sum finansielle anleggsmidler		920 592	799 262

Sum anleggsmidler		7 855 950	7 726 910
--------------------------	--	------------------	------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	10	145 813	258 842
Sum fordringer		145 813	258 842

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		702 340	527 447
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		702 340	527 447

Sum omløpsmidler		848 154	786 289
-------------------------	--	----------------	----------------

SUM EIENDELER		8 704 104	8 513 199
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital	11	6 000	6 000
Sum innskutt egenkapital		6 000	6 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	11	158 783	-455 251
Sum opptjent egenkapital		158 783	-455 251

Sum egenkapital	11	164 783	-449 251
------------------------	-----------	----------------	-----------------



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	12,14	7 625 426	7 893 183
Øvrig langsiktig gjeld	13,14	750 000	750 000
Sum annen langsiktig gjeld		8 375 426	8 643 183
Sum langsiktig gjeld		8 375 426	8 643 183
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		130 469	298 116
Skyldige offentlige avgifter		12 851	9 968
Annen kortsiktig gjeld	15	20 575	11 183
Sum kortsiktig gjeld		163 896	319 268
Sum gjeld		8 539 322	8 962 451
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 704 104	8 513 199



Organisasjonsnr: 951 900 389
VALLER III 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

0,4

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



Disponible midler for Valler III 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.	467 022	875 676
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	614 034	-778 235
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	21 854	14 886
Fradrag for netto investering/påkostning, tillegg for avskrivning garasjer	-29 564	-17 488
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-267 757	-254 937
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-121 330	627 120
C: Årets endring disponible midler	217 237	-408 655
D: Disponible midler 31.12.	684 258	467 022
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	667 379	426 531



Resultatregnskap pr 31.12.20 for Valler III Borettslag orgnr: 951 900 389

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		2 023 200	1 985 760	2 023 100	2 183 900
Innkrevde felleskostnader renter		241 200	193 680	241 500	151 700
Innkrevde felleskostnader avdrag		255 600	268 560	255 300	292 300
Strømvavgifter		2 566	3 601	4 000	4 000
Sum inntekter		2 522 566	2 451 601	2 523 900	2 631 900
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	7 118	6 907	7 100	7 300
Styrehonorar	2	120 000	130 000	130 000	120 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		27 600	26 809	25 900	26 100
Forretningsførerhonorar		118 632	115 098	118 700	122 200
Medlemskontigent		11 999	11 999	12 000	12 000
Kontigent NBBL		6 300	6 300	6 300	6 300
Sikringsfond felleskostnader		6 120	6 120	6 200	6 200
Brøyting - strøing		17 119	29 366	29 000	29 000
Plenklipp		618	241	2 000	2 000
Andre lønnskostnader	3	87 720	60 131	53 500	55 200
Vedlikehold	4	228 333	1 638 037	450 000	408 000
Serviceavtaler		665	1 840	8 000	8 000
Kabel-tv		215 483	203 482	213 700	226 200
Forsikring		115 405	107 211	113 700	124 700
Kommunale avgifter		556 868	458 168	410 000	556 900
Energi, strøm		21 910	22 448	23 300	22 500
Renhold, fellesareal		69 928	70 585	71 000	71 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		60 840	81 306	40 000	40 000
Kontorrekvisita, trykksaker		1 316	0	0	0
Drift maskiner		0	3 665	0	0
Andre driftskostnader	5	31 313	25 065	55 600	57 400
Styremøter; lokaler, mat mm.		1 235	1 242	0	0
Bomiljø		11 357	12 287	5 000	3 000
Avskrivninger	6	21 854	14 886	13 400	17 700
Sum driftskostnader		1 739 731	3 033 192	1 794 400	1 921 700
Driftsresultat		782 835	-581 591	729 500	710 200
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		2 909	6 124	5 000	4 000
Rentekostnad		171 710	202 768	241 500	151 700
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-168 801	-196 645	-236 500	-147 700
Arsresultat		614 034	-778 235	493 000	562 500
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		614 034	-778 235	0	0
Sum overføringer		614 034	-778 235	0	0

Valler III Borettslag



Balanse pr 31.12.20 for Valler III Borettslag orgnr: 951 900 389

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 14	6 710 433	6 710 433
Tomter	8, 14	108 105	108 105
Andre driftsmidler	7	116 821	109 110
Sum varige driftsmidler		6 935 359	6 927 648
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	9	920 592	799 262
Sum finansielle anleggsmidler		920 592	799 262
Sum anleggsmidler		7 855 950	7 726 910
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		16 879	40 491
Andre leierestanser		140	980
Andre fordringer	10	12 652	225
Periodisert kostnad		116 142	217 146
Sum fordringer		145 813	258 842
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		702 340	527 447
Sum bankinnskudd og liknende		702 340	527 447
Sum omløpsmidler		848 154	786 289
SUM EIENDELER		8 704 104	8 513 199

Valler III Borettslag



Balanse pr 31.12.20 for Valler III Borettslag orgnr: 951 900 389

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	11	6 000	6 000
Opptjent egenkapital	11	158 783	-455 251
Sum egenkapital	11	164 783	-449 251
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	12, 14	7 625 426	7 893 183
Borettsinnskudd	13, 14	750 000	750 000
Sum langsiktig gjeld		8 375 426	8 643 183
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		10 950	3 500
Leverandørgjeld		130 469	298 116
Skyldig off. myndigheter		12 851	9 968
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		9 020	6 681
Påløpne renter		605	1 072
Annen kortsiktig gjeld	15	0	-70
Sum kortsiktig gjeld		163 896	319 268
Sum gjeld		8 539 322	8 962 451
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 704 104	8 513 199

Porsgrunn 31.12.20

Valler III Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Robert Nøklegård
Leder

Line Andersen
Styremedlem

Helene Bamle
Styremedlem

Valler III Borettslag



Noter for Valler III Borettslag orgnr: 951 900 389

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	7 118	6 907
Sum	7 118	6 907

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
5330 Styrehonorar	120 000	130 000
Sum	120 000	130 000

Beløpet er totalt styrehonorar.



Noter for Valler III Borettslag orgnr: 951 900 389

Note 3 - Lønnskostnader

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
5102 Tidlønn	78 700	53 450
5150 Opptjente feriepenger	9 020	6 681
Sum	87 720	60 131

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	106 728	698 774
6602 Vedlikehold VVS	104 238	173 026
6603 Vedlikehold av el.anlegg	0	23 547
6604 Vedlikehold uteanlegg	0	739 785
6620 Vedlikehold utstyr	7 367	2 905
6630 Egenandel skader	10 000	0
Sum	228 333	1 638 037

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	13 160	969
6391 Vedlikehold vaskeri	1 239	0
6462 Containerleie, søppeltømming	7 589	7 516
6609 Andre driftskostnader	1 996	0
6940 Porto	34	0
6941 Porto fra objekter - ikke manuell postering	402	390
6942 Nøkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering	1 302	1 302
7720 Generalforsamling/årsmøte	2 772	11 474
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr	2 819	2 704
7790 Andre kostnader	0	710
Sum	31 313	25 065

Note 6 - Avskrivning

Driftsmidler avskrives over like mange år som vurdert økonomisk levetid. Driftsmidler er spesifisert i egen note. I denne noten sees verdien av driftsmidlene.

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6010 Avskrivninger	21 854	14 886
Sum	21 854	14 886



Noter for Valler III Borettslag orgnr: 951 900 389

Note 7 - Andre driftsmidler

	Snøfreser	Snøfreser	Varmepumper	Høytrykkspyler	Skjæremaskin
Anskaffelseskost pr.01.01 :	37 038	51 000	46 250	17 488	0
Årets tilgang :	0	0	0	0	29 564
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	37 038	51 000	46 250	17 488	29 564
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	33 952	11 050	9 635	4 955	4 927
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 087	39 950	36 615	12 533	24 637
Årets avskrivninger :	3 704	5 100	4 625	3 498	4 927
Anskaffelsesår :	2011	2018	2018	2019	2020
Antatt levetid i år :	10	10	10	5	5

Andre driftsmidler bokføres/aktiveres ved anskaffelse til anskaffelseskost. Økonomisk løpetid vurderes, og driftsmidlene avskrives over like mange år som den økonomiske levetiden.

Driftsmidlene vil bli nedskrevet, utover årlig avskrivning, derom indikasjon på nedskrivning oppstår.

Note 8 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	6 710 433	108 105
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	6 710 433	108 105
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	6 710 433	108 105
Anskaffelsesår :	1968	1968
Antatt levetid i år :		

Bygg har avskrivningssats lik null. Det skyldes at borettslaget vedlikeholder bygningene tilstrekkelig.

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

Note 9 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	920 592	799 262
Sum	920 592	799 262

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 10 - Andre fordringer

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
1505 Restanse forretningsførsel	125	225
1561 Restanse begjæring tvangssalg avgiftspliktig	3 682	0
1562 Restanse begjæring tvangssalg avgiftsfri	8 845	0
Sum	12 652	225

Valler III Borettslag



Noter for Valler III Borettslag orgnr: 951 900 389

Note 11 - Egenkapital

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2030 Andelskapital	6 000	6 000
2070 Akkumulert resultat	158 783	-455 251
Sum	164 783	-449 251

Note 12 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebanken Sør	Husbanken
Lånenummer:	28019888217	11487873 9
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2017	2003
Rentesats:	1.80 %	1.732 %
Beregnet innfridd:	30.09.2047	31.12.2032
Opprinnelig lånebeløp:	6 660 000	2 798 000
Lånesaldo 01.01:	6 311 431	1 581 752
Avdrag i perioden:	162 799	104 958
Lånesaldo 31.12:	6 148 632	1 476 794
Saldo 5 år frem i tid:	5 211 977	898 359

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11487873 9	60	24 613	1 476 780
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 28019888217	60	102 477	6 148 620

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

Note 13 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2250 Borettsinnskudd	750 000	750 000
Sum	14	750 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 14 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	7 625 426	7 893 183
Borettsinnskudd	750 000	750 000
Sum	8 375 426	8 643 183
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Tomt	108 105	108 105
Bygninger, garasjer og boder	6 710 433	6 710 433
Sum	6 818 538	6 818 538

Valler III Borettslag



Noter for Valler III Borettslag orgnr: 951 900 389

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2964 Interimskonto mellomregning	0	-70
Sum	0	-70

Valler III Borettslag



Resultat og balanse med noter for Valler III Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Valler III Borettslag

Styreleder	Robert Nøklegård (sign.)	26.04.2021
Styremedlem	Line Andersen (sign.)	20.04.2021
Styremedlem	Helene Bamle (sign.)	20.04.2021



Styret i Valler III Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

Tid og sted

Oppmøte Generalforsamling: Skriverveien 21E, kl.17:00.

Tirsdag 25.05.2021 kl.17:00

Vi møtes ved inngangen til Skriverveien 21E, møte holdes ute under det store treet ved inngangen. Pga.retn.linjer og Covid-19 vil det bli holdt utendørs, og uten værforbehold.

Dersom representant fra PBBL ikke kan stille, vil det være naturlig at PBBL kommer med tilbakemeldinger/svar i etterkant dersom styret ikke kan svare.

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 Valler III Borettslag for 2020

Generell informasjon

Valler III 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, Robert Nøklegård, Tyribakken 24
Styremedlem, Helene Bamle, Cappelensveg 3 A
Styremedlem, Line Andersen, Åfosskleiva 38
Varamedlem, Egil Sander Jan Didriksen, Skriverv. 20 A
Varamedlem, Arne Ronny Svensson, Skriverv. 20 A
Varamedlem, Susann Strand, Skrivervegen 21 B

Antall kvinner: 2 kvinner

Antall menn: 1 mann

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

Møtevirksomhet

I 2020 har det blitt avholdt 10 styremøter, hvor 48 protokollerte saker har vært behandlet. Herav 8 sak om godkjenning av andelseiere samt 1 saker om familieoverdragelser.

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

-arbeid rundt avvik på hovedtilførsler strøm til Skriverveien 20 og 21. Skagerrak Energi krever at Valler III borettslag må legge opp en separat hovedkabel, til Skrivervein 20. Dette kravet kommer etter avvik på el.tilsyn. Vi mener at Skagerrak må legge frem ny hovedkabel, så der er tvisten per.01.04.2021.

-ferdigstillelse av felles vaskerom i 20. Her er det skiftet vann/avløp, og avrettet og lagt nytt belegg +maling av vegg/tak.

-skifte av yttervegger ved stue-del. Her er det blitt skiftet ut gamle "Huntonitt"-plater, og etterisolert med bedre lufting.

-naboklager på husdyrhold.

-innhenting av tilbud på felles løsning for TV/Internett.

-husleieøkning pga.økte utgifter.

-skifte av forsikringssselskap.

-naboklager ifhht.brudd på husordensregler.



-gjennomgang av lengde på fremleier av leiligheter.

-utkastelse/tvangssalg av leilighet.

-opparbeidelse av utemiljø.

Fremtidsplaner

-nye hovedtavler når det er enighet med Skagerrak rundt kostnader.

-skifte hovedtrekk vannrør i kjeller, Skriverveien 20 og 21. Ligger galvaniserte vannrør fra byggår i kjeller, som må skiftes ut pga. levetid.

-gjennomføre/oppgradere kloakk i kjeller, Skriverveien 20 og 21. Her går vi for "NYTT RØR" løsning, som gjør at vi slipper å rive gulvet i kjellerne. Da kjøres det inn ett nytt rør i eksisterende rør, som er anbefalt ved slike jobber som dette.

-montere tak/vegg på lager/bod ved ny parkering.

-montere utelamper på utvendige mørke områder.

-reparere fuger mellom teglsteiner på begge sørveggene.

-behandle/impregnere begge sørveggene.

-felles tv/internett til alle leilighetene.

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.04.2021



Disponible midler for Valler III 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.	467 022	875 676
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	614 034	-778 235
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	21 854	14 886
Fradrag for netto investering/påkostning, tillegg for avskrivning garasjer	-29 564	-17 488
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-267 757	-254 937
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-121 330	627 120
C: Årets endring disponible midler	217 237	-408 655
D: Disponible midler 31.12.	684 258	467 022
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	667 379	426 531



Resultatregnskap pr 31.12.20 for Valler III Borettslag orgnr: 951 900 389

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		2 023 200	1 985 760	2 023 100	2 183 900
Innkrevde felleskostnader renter		241 200	193 680	241 500	151 700
Innkrevde felleskostnader avdrag		255 600	268 560	255 300	292 300
Strømvavgifter		2 566	3 601	4 000	4 000
Sum inntekter		2 522 566	2 451 601	2 523 900	2 631 900
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	7 118	6 907	7 100	7 300
Styrehonorar	2	120 000	130 000	130 000	120 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		27 600	26 809	25 900	26 100
Forretningsførerhonorar		118 632	115 098	118 700	122 200
Medlemskontigent		11 999	11 999	12 000	12 000
Kontigent NBBL		6 300	6 300	6 300	6 300
Sikringsfond felleskostnader		6 120	6 120	6 200	6 200
Brøyting - strøing		17 119	29 366	29 000	29 000
Plenklipp		618	241	2 000	2 000
Andre lønnskostnader	3	87 720	60 131	53 500	55 200
Vedlikehold	4	228 333	1 638 037	450 000	408 000
Serviceavtaler		665	1 840	8 000	8 000
Kabel-tv		215 483	203 482	213 700	226 200
Forsikring		115 405	107 211	113 700	124 700
Kommunale avgifter		556 868	458 168	410 000	556 900
Energi, strøm		21 910	22 448	23 300	22 500
Renhold, fellesareal		69 928	70 585	71 000	71 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		60 840	81 306	40 000	40 000
Kontorrekvisita, trykksaker		1 316	0	0	0
Drift maskiner		0	3 665	0	0
Andre driftskostnader	5	31 313	25 065	55 600	57 400
Styremøter; lokaler, mat mm.		1 235	1 242	0	0
Bomiljø		11 357	12 287	5 000	3 000
Avskrivninger	6	21 854	14 886	13 400	17 700
Sum driftskostnader		1 739 731	3 033 192	1 794 400	1 921 700
Driftsresultat		782 835	-581 591	729 500	710 200
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		2 909	6 124	5 000	4 000
Rentekostnad		171 710	202 768	241 500	151 700
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-168 801	-196 645	-236 500	-147 700
Arsresultat		614 034	-778 235	493 000	562 500
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		614 034	-778 235	0	0
Sum overføringer		614 034	-778 235	0	0

Valler III Borettslag



Balanse pr 31.12.20 for Valler III Borettslag orgnr: 951 900 389

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 14	6 710 433	6 710 433
Tomter	8, 14	108 105	108 105
Andre driftsmidler	7	116 821	109 110
Sum varige driftsmidler		6 935 359	6 927 648
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	9	920 592	799 262
Sum finansielle anleggsmidler		920 592	799 262
Sum anleggsmidler		7 855 950	7 726 910
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		16 879	40 491
Andre leierestanser		140	980
Andre fordringer	10	12 652	225
Periodisert kostnad		116 142	217 146
Sum fordringer		145 813	258 842
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		702 340	527 447
Sum bankinnskudd og liknende		702 340	527 447
Sum omløpsmidler		848 154	786 289
SUM EIENDELER		8 704 104	8 513 199

Valler III Borettslag



Balanse pr 31.12.20 for Valler III Borettslag orgnr: 951 900 389

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	11	6 000	6 000
Opptjent egenkapital	11	158 783	-455 251
Sum egenkapital	11	164 783	-449 251
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	12, 14	7 625 426	7 893 183
Borettsinnskudd	13, 14	750 000	750 000
Sum langsiktig gjeld		8 375 426	8 643 183
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		10 950	3 500
Leverandørgjeld		130 469	298 116
Skyldig off. myndigheter		12 851	9 968
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		9 020	6 681
Påløpne renter		605	1 072
Annen kortsiktig gjeld	15	0	-70
Sum kortsiktig gjeld		163 896	319 268
Sum gjeld		8 539 322	8 962 451
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 704 104	8 513 199

Porsgrunn 31.12.20

Valler III Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Robert Nøklegård
Leder

Line Andersen
Styremedlem

Helene Bamle
Styremedlem

Valler III Borettslag



Noter for Valler III Borettslag orgnr: 951 900 389

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	7 118	6 907
Sum	7 118	6 907

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
5330 Styrehonorar	120 000	130 000
Sum	120 000	130 000

Beløpet er totalt styrehonorar.



Noter for Valler III Borettslag orgnr: 951 900 389

Note 3 - Lønnskostnader

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
5102 Tidlønn	78 700	53 450
5150 Opptjente feriepenger	9 020	6 681
Sum	87 720	60 131

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	106 728	698 774
6602 Vedlikehold VVS	104 238	173 026
6603 Vedlikehold av el.anlegg	0	23 547
6604 Vedlikehold uteanlegg	0	739 785
6620 Vedlikehold utstyr	7 367	2 905
6630 Egenandel skader	10 000	0
Sum	228 333	1 638 037

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	13 160	969
6391 Vedlikehold vaskeri	1 239	0
6462 Containerleie, søppeltømming	7 589	7 516
6609 Andre driftskostnader	1 996	0
6940 Porto	34	0
6941 Porto fra objekter - ikke manuell postering	402	390
6942 Nøkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering	1 302	1 302
7720 Generalforsamling/årsmøte	2 772	11 474
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr	2 819	2 704
7790 Andre kostnader	0	710
Sum	31 313	25 065

Note 6 - Avskrivning

Driftsmidler avskrives over like mange år som vurdert økonomisk levetid. Driftsmidler er spesifisert i egen note. I denne noten sees verdien av driftsmidlene.

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6010 Avskrivninger	21 854	14 886
Sum	21 854	14 886



Noter for Valler III Borettslag orgnr: 951 900 389

Note 7 - Andre driftsmidler

	Snøfreser	Snøfreser	Varmpumper	Høytrykkspyler	Skjæremaskin
Anskaffelseskost pr.01.01 :	37 038	51 000	46 250	17 488	0
Årets tilgang :	0	0	0	0	29 564
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	37 038	51 000	46 250	17 488	29 564
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	33 952	11 050	9 635	4 955	4 927
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 087	39 950	36 615	12 533	24 637
Årets avskrivninger :	3 704	5 100	4 625	3 498	4 927
Anskaffelsesår :	2011	2018	2018	2019	2020
Antatt levetid i år :	10	10	10	5	5

Andre driftsmidler bokføres/aktiveres ved anskaffelse til anskaffelseskost. Økonomisk løpetid vurderes, og driftsmidlene avskrives over like mange år som den økonomiske levetiden.

Driftsmidlene vil bli nedskrevet, utover årlig avskrivning, derom indikasjon på nedskrivning oppstår.

Note 8 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	6 710 433	108 105
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	6 710 433	108 105
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	6 710 433	108 105
Anskaffelsesår :	1968	1968
Antatt levetid i år :		

Bygg har avskrivningssats lik null. Det skyldes at borettslaget vedlikeholder bygningene tilstrekkelig.

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

Note 9 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	920 592	799 262
Sum	920 592	799 262

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 10 - Andre fordringer

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
1505 Restanse forretningsførsel	125	225
1561 Restanse begjæring tvangssalg avgiftspliktig	3 682	0
1562 Restanse begjæring tvangssalg avgiftsfri	8 845	0
Sum	12 652	225



Noter for Valler III Borettslag orgnr: 951 900 389

Note 11 - Egenkapital

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2030 Andelskapital	6 000	6 000
2070 Akkumulert resultat	158 783	-455 251
Sum	164 783	-449 251

Note 12 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebanken Sør	Husbanken
Lånenummer:	28019888217	11487873 9
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2017	2003
Rentesats:	1.80 %	1.732 %
Beregnet innfridd:	30.09.2047	31.12.2032
Opprinnelig lånebeløp:	6 660 000	2 798 000
Lånesaldo 01.01:	6 311 431	1 581 752
Avdrag i perioden:	162 799	104 958
Lånesaldo 31.12:	6 148 632	1 476 794
Saldo 5 år frem i tid:	5 211 977	898 359

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11487873 9	60	24 613	1 476 780
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 28019888217	60	102 477	6 148 620

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

Note 13 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2250 Borettsinnskudd	750 000	750 000
Sum	14	750 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 14 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	7 625 426	7 893 183
Borettsinnskudd	750 000	750 000
Sum	8 375 426	8 643 183
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Tomt	108 105	108 105
Bygninger, garasjer og boder	6 710 433	6 710 433
Sum	6 818 538	6 818 538

Valler III Borettslag



Noter for Valler III Borettslag orgnr: 951 900 389

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2964 Interimskonto mellomregning	0	-70
Sum	0	-70

Valler III Borettslag



Resultat og balanse med noter for Valler III Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Valler III Borettslag

Styreleder	Robert Nøklegård (sign.)	26.04.2021
Styremedlem	Line Andersen (sign.)	20.04.2021
Styremedlem	Helene Bamle (sign.)	20.04.2021



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 Valler III Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Valler III 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, 27. april 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 6TBED-NSBUE-VUJZEB-HKIZO-KHSLG-TYF55



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: 79.161.xxx.xxx

2021-04-27 14:03:20Z



Penneo Dokumentnøkkel: 6TBED-NSBUE-VUZEB-HKIZO-KHSLG-TYFSS

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

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 Valler III Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Valler III 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, 27. april 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 6TBED-NSBUE-VUZEB-HKIZO-KHSLG-TYF55



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: 79.161.xxx.xxx

2021-04-27 14:03:20Z



Penneo Dokumentnøkkel: 6TBED-NSBUE-VUZEB-HKIZO-KHSLG-TYFSS

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>