



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 900 389
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VALLER III BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 25
3916 PORSGRUNN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Robert Nøklegård
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 751 677	2 628 000
Sum inntekter		2 751 677	2 628 000
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	205 923	258 579
Annen driftskostnad	1,4,5,6	2 209 852	1 673 177
Sum kostnader		2 415 775	1 931 756
Driftsresultat		335 902	696 244
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		9 489	8 809
Sum finansinntekter		9 489	8 809
Annen finanskostnad		178 916	135 329
Sum finanskostnader		178 916	135 329
Netto finans		-169 428	-126 520
Ordinært resultat før skattekostnad		166 475	569 724
Ordinært resultat etter skattekostnad		166 475	569 724
Årsresultat		166 474	569 723
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		166 474	569 723



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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	75 464	94 599
Sum varige driftsmidler		6 894 002	6 913 137
Finansielle anleggsmidler			
Obligasjoner	9	1 045 267	1 041 083
Sum finansielle anleggsmidler		1 045 267	1 041 083
Sum anleggsmidler		7 939 269	7 954 220
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	10	203 000	291 544
Sum fordringer		203 000	291 545
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		803 851	919 757
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		803 851	919 757
Sum omløpsmidler		1 006 851	1 211 302
SUM EIENDELER		8 946 120	9 165 522
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	11	6 000	6 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum innskutt egenkapital		6 000	6 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	894 980	728 506
Sum opptjent egenkapital		894 980	728 506
Sum egenkapital	11	900 980	734 506
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12,14	7 058 365	7 337 773
Øvrig langsiktig gjeld	13,14	750 000	750 000
Sum annen langsiktig gjeld		7 808 365	8 087 773
Sum langsiktig gjeld		7 808 365	8 087 773
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		214 444	302 541
Skyldige offentlige avgifter		7 445	16 075
Annen kortsiktig gjeld		14 886	24 627
Sum kortsiktig gjeld		236 775	343 243
Sum gjeld		8 045 140	8 431 016
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 946 120	9 165 522



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 389055

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 900 389
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VALLER III BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 25
3916 PORSGRUNN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Robert Nøklegård
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.05.2023



Organisasjonsnr: 951 900 389
VALLER III BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 751 677	2 628 000
Sum inntekter		2 751 677	2 628 000
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	205 923	258 579
Annen driftskostnad	1,4,5,6	2 209 852	1 673 177
Sum kostnader		2 415 775	1 931 756
Driftsresultat		335 902	696 244
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		9 489	8 809
Sum finansinntekter		9 489	8 809
Annen finanskostnad		178 916	135 329
Sum finanskostnader		178 916	135 329
Netto finans		-169 428	-126 520
Ordinært resultat før skattekostnad		166 475	569 724
Ordinært resultat etter skattekostnad		166 475	569 724
Årsresultat		166 474	569 723
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		166 474	569 723



Organisasjonsnr: 951 900 389
VALLER III BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK

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

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	75 464	94 599
Sum varige driftsmidler		6 894 002	6 913 137

Finansielle anleggsmidler

Obligasjoner	9	1 045 267	1 041 083
Sum finansielle anleggsmidler		1 045 267	1 041 083

Sum anleggsmidler		7 939 269	7 954 220
--------------------------	--	------------------	------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	10	203 000	291 544
Sum fordringer		203 000	291 545

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		803 851	919 757
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		803 851	919 757

Sum omløpsmidler		1 006 851	1 211 302
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		8 946 120	9 165 522
----------------------	--	------------------	------------------

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	894 980	728 506
Sum opptjent egenkapital		894 980	728 506

Sum egenkapital	11	900 980	734 506
------------------------	-----------	----------------	----------------



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	12,14	7 058 365	7 337 773
Øvrig langsiktig gjeld	13,14	750 000	750 000
Sum annen langsiktig gjeld		7 808 365	8 087 773
Sum langsiktig gjeld		7 808 365	8 087 773
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		214 444	302 541
Skyldige offentlige avgifter		7 445	16 075
Annen kortsiktig gjeld		14 886	24 627
Sum kortsiktig gjeld		236 775	343 243
Sum gjeld		8 045 140	8 431 016
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 946 120	9 165 522



Organisasjonsnr: 951 900 389
VALLER III BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
0,4

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Disponible midler for Valler III Borettslag pr. 31.12.22

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. 31.12.22	Pr. 31.12.21
A: Disponible midler per 01.01.	868 059	684 258
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	166 474	569 723
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	19 135	22 222
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-279 408	-287 653
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-4 184	-120 491
C: Årets endring disponible midler	-97 983	183 801
D: Disponible midler 31.12.	770 076	868 059
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	734 340	856 538



Resultatregnskap pr 31.12.22 for Valler III Borettslag orgnr: 951 900 389

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		2 247 120	2 183 760	2 193 300	2 298 000
Innkrevde felleskostnader renter		172 800	151 920	172 700	321 400
Innkrevde felleskostnader avdrag		298 080	292 320	297 900	260 500
Strømgifter		8 677	0	4 000	4 000
Salgsinntekter		25 000	0	0	0
Sum inntekter		2 751 677	2 628 000	2 667 900	2 883 900
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	7 945	7 333	7 600	8 200
Styreonorar	2	130 000	130 000	130 000	140 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		25 523	31 954	29 700	29 700
Forretningsførerhonorar		125 790	122 196	125 900	131 000
Medlemskontigent		11 999	11 999	12 000	12 000
Kontigent NBBL		6 840	6 480	6 700	6 700
Sikringsfond felleskostnader		7 200	6 480	6 700	6 700
Brøyting - strøing		26 709	15 219	29 000	29 000
Plenklipp		12 662	335	2 000	30 000
Andre lønnskostnader	3	50 400	96 625	78 500	78 500
Vedlikehold	4	720 777	325 688	440 000	463 000
Serviceavtaler		35 573	6 239	8 000	10 000
Kabel-tv		348 048	235 885	247 700	298 600
Forsikring		152 117	144 768	155 800	164 300
Kommunale avgifter		538 776	502 084	527 200	646 500
Energi, strøm		33 585	28 464	28 300	39 900
Renhold, fellesareal		71 544	70 844	75 200	76 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		58 069	134 615	28 000	28 000
Kontorrekvisita, trykksaker		258	1 704	0	0
Drift maskiner		330	0	0	0
Andre driftskostnader	5	28 861	23 250	53 400	58 200
Styremøter; lokaler, mat mm.		0	216	0	0
Bomiljø		3 634	7 156	7 000	10 000
Avskrivninger	6	19 135	22 222	22 300	22 300
Sum driftskostnader		2 415 775	1 931 756	2 021 000	2 288 600
Driftsresultat		335 902	696 244	646 900	595 300
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		9 489	8 809	0	4 000
Rentekostnad		178 916	135 329	172 700	321 400
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-169 428	-126 520	-172 700	-317 400
Årsresultat		166 474	569 723	474 200	277 900
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		166 474	569 723	0	0
Sum overføringer		166 474	569 723	0	0

Valler III Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Valler III Borettslag orgnr: 951 900 389

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 14	6 710 433	6 710 433
Tomter	8, 14	108 105	108 105
Andre driftsmidler	7	75 464	94 599
Sum varige driftsmidler		6 894 002	6 913 137
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	9	1 045 267	1 041 083
Sum finansielle anleggsmidler		1 045 267	1 041 083
Sum anleggsmidler		7 939 269	7 954 220
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		35 736	11 521
Andre leierestanser		1 622	888
Andre fordringer	10	5 399	75
Periodisert kostnad		160 243	279 060
Sum fordringer		203 000	291 545
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		803 851	919 757
Sum bankinnskudd og liknende		803 851	919 757
Sum omløpsmidler		1 006 851	1 211 302
SUM EIENDELER		8 946 120	9 165 522

Valler III Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Valler III Borettslag orgnr: 951 900 389

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	11	6 000	6 000
Opptjent egenkapital	11	894 980	728 506
Sum egenkapital	11	900 980	734 506
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	12, 14	7 058 365	7 337 773
Borettsinnskudd	13, 14	750 000	750 000
Sum langsiktig gjeld		7 808 365	8 087 773
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		8 000	14 800
Andre forskuddsbetalte leier		0	25
Leverandørgjeld		214 444	302 541
Skyldig off. myndigheter		7 445	16 075
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		5 600	9 213
Påløpne renter		1 286	589
Sum kortsiktig gjeld		236 775	343 243
Sum gjeld		8 045 140	8 431 016
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 946 120	9 165 522

Porsgrunn 31.12.2022

Valler III Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Robert Nøklegård
Leder

Sandra Håheim Bremskau
Styremedlem

Susann Strand
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 forpliktelser.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

Individuell nedbetaling av fellesgjeld håndteres etter gjeldsmetoden. Det betyr at det innbetalte beløpet er gjeld i borettslagets balanse.

Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6701 Revisjon boligselskap	7 945	7 333
Sum	7 945	7 333

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
5330 Styrehonorar	130 000	130 000
Sum	130 000	130 000

Beløpet er totalt styrehonorar.



Noter for Valler III Borettslag orgnr: 951 900 389

Note 3 - Lønnskostnader

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
5100 Lønn til ansatte	44 800	0
5102 Tidlønn	0	86 800
5150 Opptjente feriepenger	5 600	9 825
Sum	50 400	96 625

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 31.12.22	Pr 31.12.21
6601 Vedlikehold bygg	712 608	246 695
6602 Vedlikehold VVS	2 669	15 713
6603 Vedlikehold av el.anlegg	5 500	55 089
6604 Vedlikehold uteanlegg	0	7 796
6620 Vedlikehold utstyr	0	395
Sum	720 777	325 688

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6462 Containerleie, søppeltømming	7 273	6 445
6940 Porto	260	0
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	600	445
6942 Nøkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering	1 302	1 302
7720 Generalforsamling/årsmøte	16 475	2 772
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	2 951	2 733
7790 Andre kostnader	0	9 553
Sum	28 861	23 250

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 31.12.22	Pr 31.12.21
6010 Avskrivninger	19 135	22 222
Sum	19 135	22 222



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	29 564
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
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:	37 038	21 250	18 885	11 950	16 753
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	29 750	27 365	5 538	12 811
Årets avskrivninger :	0	5 100	4 625	3 498	5 913
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 31.12.22	Pr 31.12.21
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	1 045 267	1 041 083
Sum	1 045 267	1 041 083

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 31.12.22	Pr 31.12.21
1505 Restanse forretningsførsel	0	75
1561 Restanse begjæring tvangssalg avgiftspliktig	3 882	0
1562 Restanse begjæring tvangssalg avgiftsfri	1 517	0
Sum	5 399	75

Valler III Borettslag



Noter for Valler III Borettslag orgnr: 951 900 389

Note 11 - Egenkapital

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2030 Andelskapital	6 000	6 000
2070 Akkumulert resultat	894 980	728 506
Sum	900 980	734 506

Note 12 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebanken Sør	Husbanken
Lånenummer:	28019888217	11487873 9
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2017	2003
Rentesats:	4.05 %	1.729 %
Beregnet innfridd:	30.09.2047	31.12.2032
Opprinnelig lånebeløp:	6 660 000	2 798 000
Lånesaldo 01.01:	5 967 764	1 370 009
Avdrag i perioden:	168 858	110 550
Lånesaldo 31.12:	5 798 906	1 259 459
Saldo 5 år frem i tid:	5 064 310	672 986

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11487873 9	60	20 991	1 259 460
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 28019888217	60	96 648	5 798 880

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

Note 13 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2250 Borettsinnskudd	750 000	750 000
Sum	14	750 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 14 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.22	Pr31.12.21
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	7 058 365	7 337 773
Borettsinnskudd	750 000	750 000
Sum	7 808 365	8 087 773

Bokført verdi pantsatte eiendeler

Tomt	108 105	108 105
------	---------	---------

Valler III Borettslag



Noter for Valler III Borettslag orgnr: 951 900 389

Pr 31.12.22

Pr31.12.21

Note 14 - Gjeld sikret med pant

Bygninger, garasjer og boder

6 710 433

6 710 433

Sum

6 818 538

6 818 538

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.)	23.03.2023
Styremedlem	Sandra Håheim Bremskau (sign.)	23.03.2023
Styremedlem	Susann Strand (sign.)	23.03.2023



Styret i Valler III Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

Sted og tid

Mandag 24.04.2023 kl.18:00

Møtested er Hei Klubbhus, adresse Lundedalen 41 3940 Porsgrunn.

1. Konstituering

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

2. Årsmelding fra styret

3. Godkjenning av årsregnskap

4. Godtgjørelse til styret

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

6. Valg av valgkomite

7. Valg av delegat med vara til PBBL sin generalforsamling den 23. mai kl. 18.00

8. Saker fra styret/andelseiere (kun saker som følger med innkallingen, dette er IKKE eventuelt post)

Sak 1: Etter teknisk befaring, er det anbefalt at yttervegg på soverommene blir skiftet. Dette pga. måten denne vegg er bygget opp, vil det være hensiktsmessig og bygge ny vegg + etterisolere vegg. Ny vegg vil da bygge 5-10cm inn i soverom, slik at man da mister "noe" areal på soverommet. Oppgradering av denne vegg vil man anta at kan ha en kostnadsbesparende effekt, når det gjelder strømforbruket i leilighetene. Disse arbeidene vil være hensiktsmessig å utføre når vinduene skal skiftes. Generalforsamling må stemme over om det er ok at man mister noe areal på disse soverommene.



Styrets innstilling: Styret anbefaler at denne jobben utføres, da dette vil være en stor fordel ifhht.strømforbruk og bomiljø i leilighetene.

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 2022

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, Susann Strand, Merkurveien 22
Styremedlem, Sandra Håheim Bremskau, Skrivervegen 14 A
Varamedlem, Egil Sander Jan Didriksen, Skriverv. 20 A
Varamedlem, Luis Garcia Eidem, Skriverveien 20b
Varamedlem, Linn Kristine Strand, Skrivervegen 21 D

Antall kvinner: 2 kvinner

Antall menn: 1 mann

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

Møtevirksomhet

I 2022 har det blitt avholdt 12 styremøter, hvor 41 protokollerte saker har vært behandlet. Herav 5 sak om godkjenning av andelseiere samt 0 saker om familieoverdragelser.

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

- vedlikehold av yttervegger.
- utbedring av utebelysning.
- svært mye arbeid rundt klager på beboere i borettslaget.
- utkastelse av beboere/andelseiere.
- bomiljø.
- planlegging av videre vedlikehold av bygg/eiendom.
- HMS og vernerunde.
- brannsikkerhet.

Fremtidsplaner

- utskiftning av alle vinduer og ballkondører.
- etterisolere/oppdaterer yttervegg stue.



-skifte kloakkrør i betonggulv kjeller.

-avslutte el.tilsyn-sak.

-mer belysning p-plass.

-ladestasjon elbil.

Årsmeldingen er godkjent av styret 23.03.2023



Disponible midler for Valler III Borettslag pr. 31.12.22

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. 31.12.22	Pr. 31.12.21
A: Disponible midler per 01.01.	868 059	684 258
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	166 474	569 723
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	19 135	22 222
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-279 408	-287 653
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-4 184	-120 491
C: Årets endring disponible midler	-97 983	183 801
D: Disponible midler 31.12.	770 076	868 059
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	734 340	856 538



Resultatregnskap pr 31.12.22 for Valler III Borettslag orgnr: 951 900 389

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		2 247 120	2 183 760	2 193 300	2 298 000
Innkrevde felleskostnader renter		172 800	151 920	172 700	321 400
Innkrevde felleskostnader avdrag		298 080	292 320	297 900	260 500
Strømgifter		8 677	0	4 000	4 000
Salgsinntekter		25 000	0	0	0
Sum inntekter		2 751 677	2 628 000	2 667 900	2 883 900
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	7 945	7 333	7 600	8 200
Styrehonorar	2	130 000	130 000	130 000	140 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		25 523	31 954	29 700	29 700
Forretningsførerhonorar		125 790	122 196	125 900	131 000
Medlemskontigent		11 999	11 999	12 000	12 000
Kontigent NBBL		6 840	6 480	6 700	6 700
Sikringsfond felleskostnader		7 200	6 480	6 700	6 700
Brøyting - strøing		26 709	15 219	29 000	29 000
Plenklipp		12 662	335	2 000	30 000
Andre lønnskostnader	3	50 400	96 625	78 500	78 500
Vedlikehold	4	720 777	325 688	440 000	463 000
Serviceavtaler		35 573	6 239	8 000	10 000
Kabel-tv		348 048	235 885	247 700	298 600
Forsikring		152 117	144 768	155 800	164 300
Kommunale avgifter		538 776	502 084	527 200	646 500
Energi, strøm		33 585	28 464	28 300	39 900
Renhold, fellesareal		71 544	70 844	75 200	76 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		58 069	134 615	28 000	28 000
Kontorrekvisita, trykksaker		258	1 704	0	0
Drift maskiner		330	0	0	0
Andre driftskostnader	5	28 861	23 250	53 400	58 200
Styremøter; lokaler, mat mm.		0	216	0	0
Bomiljø		3 634	7 156	7 000	10 000
Avskrivninger	6	19 135	22 222	22 300	22 300
Sum driftskostnader		2 415 775	1 931 756	2 021 000	2 288 600
Driftsresultat		335 902	696 244	646 900	595 300
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		9 489	8 809	0	4 000
Rentekostnad		178 916	135 329	172 700	321 400
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-169 428	-126 520	-172 700	-317 400
Årsresultat		166 474	569 723	474 200	277 900
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		166 474	569 723	0	0
Sum overføringer		166 474	569 723	0	0

Valler III Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Valler III Borettslag orgnr: 951 900 389

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 14	6 710 433	6 710 433
Tomter	8, 14	108 105	108 105
Andre driftsmidler	7	75 464	94 599
Sum varige driftsmidler		6 894 002	6 913 137
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	9	1 045 267	1 041 083
Sum finansielle anleggsmidler		1 045 267	1 041 083
Sum anleggsmidler		7 939 269	7 954 220
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		35 736	11 521
Andre leierestanser		1 622	888
Andre fordringer	10	5 399	75
Periodisert kostnad		160 243	279 060
Sum fordringer		203 000	291 545
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		803 851	919 757
Sum bankinnskudd og liknende		803 851	919 757
Sum omløpsmidler		1 006 851	1 211 302
SUM EIENDELER		8 946 120	9 165 522

Valler III Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Valler III Borettslag orgnr: 951 900 389

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	11	6 000	6 000
Opptjent egenkapital	11	894 980	728 506
Sum egenkapital	11	900 980	734 506
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	12, 14	7 058 365	7 337 773
Borettssinnskudd	13, 14	750 000	750 000
Sum langsiktig gjeld		7 808 365	8 087 773
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		8 000	14 800
Andre forskuddsbetalte leier		0	25
Leverandørgjeld		214 444	302 541
Skyldig off. myndigheter		7 445	16 075
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		5 600	9 213
Påløpne renter		1 286	589
Sum kortsiktig gjeld		236 775	343 243
Sum gjeld		8 045 140	8 431 016
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 946 120	9 165 522

Porsgrunn 31.12.2022

Valler III Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Robert Nøklegård
Leder

Sandra Håheim Bremskau
Styremedlem

Susann Strand
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 forpliktelser.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

Individuell nedbetaling av fellesgjeld håndteres etter gjeldsmetoden. Det betyr at det innbetalte beløpet er gjeld i borettslagets balanse.

Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6701 Revisjon boligselskap	7 945	7 333
Sum	7 945	7 333

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
5330 Styrehonorar	130 000	130 000
Sum	130 000	130 000

Beløpet er totalt styrehonorar.



Noter for Valler III Borettslag orgnr: 951 900 389

Note 3 - Lønnskostnader

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
5100 Lønn til ansatte	44 800	0
5102 Tidlønn	0	86 800
5150 Opptjente feriepenger	5 600	9 825
Sum	50 400	96 625

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 31.12.22	Pr 31.12.21
6601 Vedlikehold bygg	712 608	246 695
6602 Vedlikehold VVS	2 669	15 713
6603 Vedlikehold av el.anlegg	5 500	55 089
6604 Vedlikehold uteanlegg	0	7 796
6620 Vedlikehold utstyr	0	395
Sum	720 777	325 688

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6462 Containerleie, søppeltømming	7 273	6 445
6940 Porto	260	0
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	600	445
6942 Nøkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering	1 302	1 302
7720 Generalforsamling/årsmøte	16 475	2 772
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	2 951	2 733
7790 Andre kostnader	0	9 553
Sum	28 861	23 250

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 31.12.22	Pr 31.12.21
6010 Avskrivninger	19 135	22 222
Sum	19 135	22 222



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	29 564
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
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:	37 038	21 250	18 885	11 950	16 753
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	29 750	27 365	5 538	12 811
Årets avskrivninger :	0	5 100	4 625	3 498	5 913
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 31.12.22	Pr 31.12.21
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	1 045 267	1 041 083
Sum	1 045 267	1 041 083

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 31.12.22	Pr 31.12.21
1505 Restanse forretningsførsel	0	75
1561 Restanse begjæring tvangssalg avgiftspliktig	3 882	0
1562 Restanse begjæring tvangssalg avgiftsfri	1 517	0
Sum	5 399	75

Valler III Borettslag



Noter for Valler III Borettslag orgnr: 951 900 389

Note 11 - Egenkapital

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2030 Andelskapital	6 000	6 000
2070 Akkumulert resultat	894 980	728 506
Sum	900 980	734 506

Note 12 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebanken Sør	Husbanken
Lånenummer:	28019888217	11487873 9
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2017	2003
Rentesats:	4.05 %	1.729 %
Beregnet innfridd:	30.09.2047	31.12.2032
Opprinnelig lånebeløp:	6 660 000	2 798 000
Lånesaldo 01.01:	5 967 764	1 370 009
Avdrag i perioden:	168 858	110 550
Lånesaldo 31.12:	5 798 906	1 259 459
Saldo 5 år frem i tid:	5 064 310	672 986

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11487873 9	60	20 991	1 259 460
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 28019888217	60	96 648	5 798 880

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

Note 13 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2250 Borettsinnskudd	750 000	750 000
Sum	14	750 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 14 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.22	Pr31.12.21
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	7 058 365	7 337 773
Borettsinnskudd	750 000	750 000
Sum	7 808 365	8 087 773
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Tomt	108 105	108 105

Valler III Borettslag



Noter for Valler III Borettslag orgnr: 951 900 389

Pr 31.12.22

Pr31.12.21

Note 14 - Gjeld sikret med pant

Bygninger, garasjer og boder

6 710 433

6 710 433

Sum

6 818 538

6 818 538

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.)	23.03.2023
Styremedlem	Sandra Håheim Bremskau (sign.)	23.03.2023
Styremedlem	Susann Strand (sign.)	23.03.2023



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Valler III Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Valler III Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om 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 eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Porsgrunn, 28.03.2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Penneo document key: OJ03V-U7V6E-F8CNK-MEU7-Z7ZHQ-SYKCA



PENNEO

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

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

Øystein Gunnerød

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 79.161.xxx.xxx

2023-03-28 14:50:22 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: C003V-U7V6E-F8C8NK-ME1U7-ZZ7HQ-SYKCA

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/validator>



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Valler III Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Valler III Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om 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 eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Porsgrunn, 28.03.2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Penneo document key: OJ03V-U7V6E-F8CNK-MEU7-Z7ZHQ-SYKCA



PENNEO

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

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

Øystein Gunnerød

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 79.161.xxx.xxx

2023-03-28 14:50:22 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: C003V-U7V6E-F8C8NK-MEUI7-ZZ7HQ-SYKCA

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/validator>