



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 956 046 769
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VALLEFJELL II BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 11
1706 SARPSBORG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lise Bolstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 04.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Felleskostnader	1	4 334 680	4 159 527
Sum inntekter		4 334 680	4 159 527
Kostnader			
Annen driftskostnad		3 107 513	3 567 196
Sum kostnader		3 107 513	3 567 196
Driftsresultat		1 227 167	592 331
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 954	14 493
Sum finansinntekter		1 954	14 493
Annen rentekostnad		401 716	422 791
Sum finanskostnader		401 716	422 791
Netto finans		-399 762	-408 298
Ordinært resultat før skattekostnad		827 405	184 033
Ordinært resultat etter skattekostnad		827 405	184 033
Årsresultat		827 405	184 033



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3,6	32 908 038	32 908 038
Transportmidler	7	1 746	30 065
Sum varige driftsmidler		32 909 784	32 938 103
Sum anleggsmidler		32 909 784	32 938 103
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		200	3 557
Forskuddsbetalt leverandører		13 990	0
Sum fordringer		14 190	3 557
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	2 080 483	1 684 927
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 080 483	1 684 927
Sum omløpsmidler		2 094 673	1 688 484
SUM EIENDELER		35 004 457	34 626 587
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	2	10 400	10 400
Sum innskutt egenkapital		10 400	10 400
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Annen egenkapital	2	22 152 736	21 325 331
Sum opptjent egenkapital		22 152 736	21 325 331
Sum egenkapital		22 163 136	21 335 731
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Vedlikeholdsfond		50 000	0
Sum avsetninger for forpliktelser		50 000	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5,6	10 174 963	10 741 331
Borettsinnskudd	3,6	2 444 500	2 444 500
Sum annen langsiktig gjeld		12 619 463	13 185 831
Sum langsiktig gjeld		12 669 463	13 185 831
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		60 794	6 198
Skyldige offentlige avgifter		71 849	59 418
Forskuddsbetalt felleskostnader		39 214	39 409
Sum kortsiktig gjeld		171 857	105 025
Sum gjeld		12 841 320	13 290 856
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 004 456	34 626 587



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 516373

Enheten

Organisasjonsnummer: 956 046 769
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VALLEFJELL II BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 11
1706 SARPSBORG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lise Bolstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 27.06.2022



Organisasjonsnr: 956 046 769
VALLEFJELL II BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Felleskostnader	1	4 334 680	4 159 527
Sum inntekter		4 334 680	4 159 527
Kostnader			
Annen driftskostnad		3 107 513	3 567 196
Sum kostnader		3 107 513	3 567 196
Driftsresultat		1 227 167	592 331
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 954	14 493
Sum finansinntekter		1 954	14 493
Annen rentekostnad		401 716	422 791
Sum finanskostnader		401 716	422 791
Netto finans		-399 762	-408 298
Ordinært resultat før skattekostnad		827 405	184 033
Ordinært resultat etter skattekostnad		827 405	184 033
Årsresultat		827 405	184 033



Vedlikeholdsfond		50 000	0
Sum avsetninger for forpliktelser		50 000	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5,6	10 174 963	10 741 331
Borettsinnskudd	3,6	2 444 500	2 444 500
Sum annen langsiktig gjeld		12 619 463	13 185 831
Sum langsiktig gjeld		12 669 463	13 185 831
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		60 794	6 198
Skyldige offentlige avgifter		71 849	59 418
Forskuddsbetalt felleskostnader		39 214	39 409
Sum kortsiktig gjeld		171 857	105 025
Sum gjeld		12 841 320	13 290 856
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 004 456	34 626 587



Organisasjonsnr: 956 046 769
VALLEFJELL II BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
1.00

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

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.



Vallefjell II Borettslag Resultatregnskap 2021

	Noter	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter:					
Andel felleskostnader	1	4 191 096	4 069 728	4 191 498	4 400 978
Garasjeinntekter	1	95 200	57 000	96 000	93 600
Andre inntekter	1	29 312	13 985	15 000	15 000
Utbytte Gjensidige		19 072	18 814	0	0
Sum inntekter		4 334 680	4 159 527	4 302 498	4 509 578
Kostnader					
Lønn ansatte	4	327 745	314 439	362 800	374 000
Personalkostnader (f.penger/arb.g.avg)	4	115 729	95 225	141 090	145 007
Styrehonorar	4	85 000	85 500	85 500	85 500
Av/nedskrivning driftsløsøre	7	28 319	30 038	50 000	50 000
Revisjon		9 500	9 500	9 500	10 000
Forretningsførsel		156 136	153 375	156 136	156 136
Styreportal		6 995	17 985	16 800	20 985
TV / Internett		579 145	546 821	573 195	616 600
Reparasjon og vedlikehold bygninger		53 163	764 066	100 000	100 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr		56 298	34 784	100 000	100 000
Avsetning fremtidig vedlikehold		50 000	0	50 000	75 000
Renhold		84 500	71 500	80 000	96 000
Driftsmateriell		47 061	42 172	80 000	80 000
Forsikring		159 419	151 480	171 428	176 960
Kommunale avgifter/renovasjon		651 249	582 860	611 080	668 910
Eiendomsskatt/Festeavgift		511 923	541 825	552 875	552 875
Energi, strøm		93 797	42 248	75 000	85 000
Andre driftskostnader		91 534	83 378	65 000	70 000
Sum kostnader		3 107 513	3 567 196	3 280 404	3 462 973
Driftsresultat		1 227 168	592 331	1 022 094	1 046 605
Renteinntekter		1 954	14 493	7 500	2 500
Rentekostnader		-401 716	-422 791	-430 520	-388 166
Resultat av finansposter		-399 762	-408 298	-423 020	-385 666
Årsresultat		827 406	184 034	599 074	660 939
Overføringer					
Overført til annen egenkapital	2	827 406	184 034		



Vallefjell II Borettslag

Balanse 2021

	Noter	2021	2020
EIENDELER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	3,6	11 510 414	11 510 414
Rehabilitering	3,6	21 226 270	21 226 270
Fotball/Volleyballbane	3,6	171 354	171 354
Andre transportmidler	7	1 746	30 065
Sum anleggsmidler		32 909 784	32 938 103
Fordringer			
Forskuddsbetalt leverandører		13 990	0
Restanser felleskostnader		200	3 557
Kundefordringer		0	0
Sum fordringer		14 190	3 557
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd Nordea Bank ASA	8	5 848	11 880
Bankinnskudd DNB Bank AS	8	1 529 253	1 129 326
Bankinnskudd Gjensidige Bank AS	8	545 382	543 721
Sum bankinnskudd og kontanter		2 080 483	1 684 927
Sum eiendeler		35 004 456	34 626 586
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital	2	10 400	10 400
Sum innskutt egenkapital		10 400	10 400
Annen egenkapital	2	22 152 736	21 325 331
Sum opptjent egenkapital		22 152 736	21 325 331
Sum egenkapital		22 163 136	21 335 731
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Avsetning til vedlikeholdsfond		50 000	0
Sum avsetning for forpliktelser		50 000	0
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	5,6	10 174 963	10 741 331
Øvrig langsiktig gjeld	3,6	2 444 500	2 444 500
Sum langsiktig gjeld		12 619 463	13 185 831
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		39 214	39 409
Leverandørgjeld		60 794	6 198
Skyldige feriepenger og offentlige avgifter		71 849	59 418
Annen kortsiktig gjeld		0	0
Sum kortsiktig gjeld		171 857	105 025
Sum gjeld		12 841 320	13 290 856
Sum egenkapital og gjeld		35 004 456	34 626 586

Behandlet og godkjent av styret: 15.03.2022 2022

Ann-Britt Skjelstad
Styrets signatur



Vallefjell II Borettslag

Noter

Note nr. 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Bygninger og tomt er videreført med samme verdi, kostpris, som i regnskapet for 2020.

Innbetaling fra andelseierne til dekning av fellesutgifter inntektsføres ved forfall.

Kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen et år etter balansedagen.

Note nr. 2 - Disponible midler/Egenkapital

	2021	2020
Disponible midler pr. 01.01	1 583 459	1 914 680
Endringer		
Innbetalt andelskapital	0	0
Årets resultat	827 406	184 034
Fradrag for kjøp av anleggsmidler	0	0
Avskrivninger i løpet av året	28 319	30 038
Fradrag for avdrag på langsiktige lån	566 368	545 293
Avsetning til fremtidig vedlikehold	50 000	0
Benyttet fra avsetning vedlikeholdsfond	0	0
Disponible midler pr. 31.12.	1 922 816	1 583 459
Øremerket bankinnskudd til fremtidig vedlikehold er	50 000	0
Annen egenkapital		
Andelskapital (104 andeler)	10 400	10 400
Egenkapital pr. 01.01.	21 335 731	21 151 697
Årets resultat	827 406	184 034
Egenkapital pr. 31.12.	22 163 137	21 335 731

Note nr. 3 - Anleggsmidler

Boligbygg er anskaffet i 1972 for kr. 11.510.414

Rehabilitering 1996-2008 for kr. 21.226.270

Fotball/Volleyballbane for kr. 171.354

Avskrivningssatsen er satt til kr. 0,-.

Dette er finansiert på følgende måte:

Lån	9 065 914
Innskudd fra beboerne	2 444 500
Sum	11 510 414

Note nr. 4 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelse, lån til ansatte m.v

Lønnskostnader	2021	2020
Lønn inkl. feriepenger/honorar	453 713	432 012
Arb.g.avg.	66 317	54 977
Pensjonskostnad	8 444	8 175
Andre lønnsrelaterte ytelser	0	0
Sum	528 474	495 163

Borettslaget har hatt 1 vaktmester ansatt hele året.

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

Borettslagets pensjonsordninger tilfredstiller kravene i denne lov.

Kostnadsført lønn er lønn til vaktmester og honorar til styrets medlemmer.



Note nr. 5 - Langsiktig fordringer og gjeld

Lån i Nordea - Sarpsborg, opptatt i 2015	2021	2020
Gjeld 1/1	10 741 331	11 286 624
Avdrag i løpet av året	566 368	545 293
Innløst lån i året	-	-
Opptak av lån i året	-	-
Gjeld 31/12	10 174 963	10 741 331

Lånets betingelser: Annuitetslån med 20 års nedbetaling.
Lånet er nedbetalt i år 2035.
Rente pr. 31/12 Fastrente 3,81% Renten er sikret i 10 år - tom juli 2025

Borettslaget består av 104 andeler

	Fellesgjeld pr. 31.12.21
26 stk andelseiere har hver i fellesgjeld kr.	94 712
26 stk andelseiere har hver i fellesgjeld kr.	97 399
26 stk andelseiere har hver i fellesgjeld kr.	98 172
26 stk andelseiere har hver i fellesgjeld kr.	101 062

Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt:

Gjeld til kredittinstitusjoner	6 997 377	7 681 982
--------------------------------	-----------	-----------

Note nr. 6 - Pantstillelser

Borettslagets bokførte gjeld som er sikret ved pant.	<u>12 619 463</u>	<u>13 185 831</u>
Den bokførte verdien av eiendeler som er stilet som sikkerhet for denne gjeld er:		
Tomter og bygninger	<u>32 908 038</u>	<u>32 908 038</u>
Sum	<u>32 908 038</u>	<u>32 908 038</u>
Pantobligasjonenes pålydende	<u>18 418 000</u>	<u>18 418 000</u>

Note nr. 7 - Driftsløsøre, inventar o.l

Anskaffelseskost pr. 01.01.	587 579
Tilgang i året	-
Avgang i året	-
Anskaffelseskost pr. 31.12.	<u>587 579</u>
Akk. Avskrivninger	<u>585 832</u>
Balansført verdi 31.12.	<u>1 747</u>
Årets ordinære avskrivning	<u>28 319</u>

Driftsløsøre, inventar og lignende av varig verdi er bokført til kostpris og avskrives over antatt levetid.

Note nr. 8 - Bundet midler

Bankinnskudd for skattetrekk er innestående med kr. 11.994,72 pr. 31.12.21



SOLHØI  Legally signed by
Lars Magnar Snopestad
2022-03-18

Medlemmer av Den
norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
førerselskap

Registrert i Foretaksregisteret
NO 952 011 677 MVA
Bankgiro 6129.05.44644
Hjemmeside: www.solhoi.no

Til generalforsamlingen i Vallefjell Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Vallefjell Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 827 406. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet



Side 2

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

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

Sarpsborg, 18. mars 2022
Solhøi Revisjon AS

Lars M. Snopestad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)