



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 740 124
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VARDEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Varden 120B
9018 TROMSØ

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: Svenn Arne Nielsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2022

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, 28.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	13 554 643	13 267 865
Sum inntekter		13 554 643	13 267 865
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	718 019	640 767
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	18,19	88 418	56 400
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,10,1 1,12	6 369 262	6 547 143
Sum kostnader		7 175 699	7 244 309
Driftsresultat		6 378 943	6 023 556
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter	13	23 282	37 113
Sum finanskostnader	14	1 799 997	2 049 535
Netto finans		-1 776 715	-2 012 422
Ordinært resultat før skattekostnad		6 378 944	6 023 555
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 378 944	6 023 555
Årsresultat		4 602 228	4 011 134
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 602 228	4 011 134
Sum overføringer og disponeringer		4 602 228	4 011 134



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	15,16, 17,23	129 069 432	126 594 922
Maskiner og anlegg	18,19	294 194	382 611
Sum varige driftsmidler		129 363 626	126 977 533
Sum anleggsmidler		133 372 037	129 981 144
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		14 795	10 034
Andre fordringer		623 200	615 607
Sum fordringer		637 995	625 641
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	20	3 500	3 500
Sum investeringer		3 500	3 500
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	21	12 567 222	11 481 488
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 562 311	8 481 377
Sum omløpsmidler		9 200 306	9 107 019
SUM EIENDELER		142 572 343	139 088 163

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Sum opptjent egenkapital		19 774 512	15 763 378
Sum egenkapital		24 396 741	19 794 512
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	23,24	63 533 060	65 653 710
Øvrig langsiktig gjeld	22,23	52 500 000	52 500 000
Sum annen langsiktig gjeld		116 033 060	118 153 710
Sum langsiktig gjeld		116 033 060	118 153 710
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 579 357	607 651
Skyldige offentlige avgifter		4 302	0
Annen kortsiktig gjeld	23,24	558 883	532 290
Sum kortsiktig gjeld		2 142 543	1 139 941
Sum gjeld		118 175 603	119 293 651
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		142 572 343	139 088 163



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 416811

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 740 124
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VARDEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Varden 120B
9018 TROMSØ

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: Svern Arne Nielsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2022

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, 14.06.2022



Organisasjonsnr: 950 740 124
VARDEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	13 554 643	13 267 865
Sum inntekter		13 554 643	13 267 865
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	718 019	640 767
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	18,19	88 418	56 400
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	6 369 262	6 547 143
Sum kostnader		7 175 699	7 244 309
Driftsresultat		6 378 943	6 023 556
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter	13	23 282	37 113
Sum finanskostnader	14	1 799 997	2 049 535
Netto finans		-1 776 715	-2 012 422
Ordinært resultat før skattekostnad		6 378 944	6 023 555
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 378 944	6 023 555
Årsresultat		4 602 228	4 011 134
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 602 228	4 011 134
Sum overføringer og disponeringer		4 602 228	4 011 134



Organisasjonsnr: 950 740 124
VARDEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	15,16,17,	129 069 432	126 594 922
Maskiner og anlegg	18,19	294 194	382 611
Sum varige driftsmidler		129 363 626	126 977 533

Sum anleggsmidler		133 372 037	129 981 144
--------------------------	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		14 795	10 034
Andre fordringer		623 200	615 607
Sum fordringer		637 995	625 641

Investeringer

Markedsbaserte aksjer	20	3 500	3 500
Sum investeringer		3 500	3 500

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	21	12 567 222	11 481 488
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 562 311	8 481 377

Sum omløpsmidler		9 200 306	9 107 019
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		142 572 343	139 088 163
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

Sum opptjent egenkapital		19 774 512	15 763 378
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Sum egenkapital		24 396 741	19 794 512
------------------------	--	-------------------	-------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld



Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	23,24	63 533 060	65 653 710
Øvrig langsiktig gjeld	22,23	52 500 000	52 500 000
Sum annen langsiktig gjeld		116 033 060	118 153 710
Sum langsiktig gjeld		116 033 060	118 153 710
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 579 357	607 651
Skyldige offentlige avgifter		4 302	0
Annen kortsiktig gjeld	23,24	558 883	532 290
Sum kortsiktig gjeld		2 142 543	1 139 941
Sum gjeld		118 175 603	119 293 651
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		142 572 343	139 088 163



Organisasjonsnr: 950 740 124
VARDEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

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



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsregnskap 2021		Varden Borettslag			
	Note	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	13 281 877	13 282 824	13 049 624	13 876 692
Andre driftsinntekter	2	272 766	110 000	218 241	110 000
Sum inntekter		13 554 643	13 392 824	13 267 865	13 986 692
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	143 019	111 427	90 767	131 529
Styrehonorar	4	575 000	550 000	550 000	575 000
Revisjonshonorar	5	12 854	12 853	15 741	13 000
Forretningsførerhonorar		345 000	345 000	345 000	345 000
Konsulenttjenester	6	108 761	70 000	174 153	83 000
Drift og vedlikehold	7	1 567 324	1 290 000	1 728 427	1 320 000
Kostnader TV/Internett		597 824	597 600	598 134	597 948
Forsikringsskader	8	10 000	0	20 000	0
Forsikring	9	548 872	521 117	509 084	592 336
Kontingenter		80 000	80 000	80 100	80 000
Eiendomsavgift og renovasjon	10	2 665 982	2 806 953	2 730 824	2 770 931
Energi og brensel	11	86 510	90 000	71 024	100 000
Andre driftskostnader	12	346 135	346 000	274 656	410 200
Avskrivninger	18, 19	88 418	36 758	56 400	88 418
Sum kostnader		7 175 699	6 857 708	7 244 309	7 107 362
Driftsresultat		6 378 943	6 535 116	6 023 556	6 879 330
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	13	23 282	14 602	37 113	19 356
Finanskostnader	14	1 799 997	1 698 912	2 049 535	1 921 548
Resultat finansposter		-1 776 715	-1 684 310	-2 012 422	-1 902 192
Årets resultat		4 602 228	4 850 806	4 011 134	4 977 138
Disponeringer:					
Overført til/fra annen egenkapital		4 602 228	0	4 011 134	0
Sum disponeringer		4 602 228	0	4 011 134	0
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		7 967 076	7 967 076	9 960 795	7 057 762
Periodens resultat		4 602 228	4 850 806	4 011 134	4 977 138
Tilbakeføring av avskrivninger/nedskrivning		88 418	36 758	56 400	88 418
Fradrag for gjennomførte påkostninger/tilganger		-2 474 510	0	-980 837	0
Avdrag på lån		-2 120 650	-2 334 299	-2 077 306	-2 298 571
Innskudd øremerkede midler		-1 004 800	0	-3 000 111	-2 506 000
Annen langsiktig gjeld		0	0	-3 000	0
Endring i disponible midler		-909 314	2 553 265	-1 993 719	260 984
Sum disponible midler		7 057 762	10 520 341	7 967 076	7 318 746



Balanse desember 2021 Varden Borettslag

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	15, 23	115 153 467	115 153 467
Tomter	16, 23	7 565 755	7 565 755
Rehabilitering	17, 23	6 350 210	3 875 700
Andre fellesanlegg	18	94 421	160 641
Andre driftsmidler	19	199 773	221 970
Sum varige driftsmidler		129 363 626	126 977 534
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	20	3 500	3 500
Øremerkede bankinnskudd	21	4 004 911	3 000 111
Sum finansielle anleggsmidler		4 008 411	3 003 611
Sum anleggsmidler		133 372 037	129 981 144
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		14 795	10 034
Forskuddsfakturerte kostnader		623 060	598 272
Kundefordringer		140	70
Fordring finansieringsforetak		0	5 032
Andre fordringer		0	12 233
Sum fordringer		637 995	625 641
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		8 559 536	8 481 375
Innestående på skattetrekkskonto		2 775	2
Sum bankinnskudd og kontanter		8 562 311	8 481 377
Sum omløpsmidler		9 200 306	9 107 019
SUM EIENDELER		142 572 343	139 088 163

Varden Borettslag



Balanse desember 2021 Varden Borettslag

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		20 000	20 000
Opptjent egenkapital 01.01		19 774 512	15 763 378
Årets endringer i egenkapital		4 602 228	4 011 134
Sum egenkapital 31.12		24 396 741	19 794 512
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	23, 24	63 533 060	65 653 710
Borettsinnskudd	22, 23	52 500 000	52 500 000
Sum langsiktig gjeld		116 033 060	118 153 710
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 050	16 864
Leverandørgjeld		1 579 357	607 651
Skyldig off. myndigheter		4 302	0
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		4 334	0
Påløpne renter		249 452	229 079
Påløpne avdrag	23, 24	290 162	285 787
Gjeld finansieringsforetak		4 885	0
Forskudd fra kunder		0	560
Sum kortsiktig gjeld		2 142 543	1 139 941
Sum gjeld		118 175 603	119 293 651
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		142 572 343	139 088 163

31.12.21

Varden Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Svenn Arne Nielsen
Styreleder

Mikkel Johan Gaup Grønmo
Styremedlem

Vegar Folke Pettersson
Styremedlem

Mona Olsen
Styremedlem

Fredrik Wilhelmsen-Hansen
Styremedlem

Varden Borettslag



Varden Borettslag - noter

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og NRS 8- God regnskapskikk, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld og omløpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Tomt:

Tomten er bokført med anskaffelsesverdi. Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Bygninger:

Avskrivingsraten for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelsen på bygningen, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning.

Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Varige driftsmidler:

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Fordringer:

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen etter fradrag til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringer/restanser.

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.



Varden Borettslag - noter

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Felleskostnader	8 149 248	8 148 960	7 572 656	8 557 584
Garasjeleie	205 800	205 800	205 800	205 800
Parkeringsleie	53 760	57 120	51 240	57 120
Renter lån	1 699 152	1 698 816	2 381 272	1 919 328
TV - Internett	597 351	597 600	597 600	597 948
Inntekter dugnad	240 000	240 000	240 000	240 000
Avdrag lån	2 334 816	2 334 528	2 001 056	2 298 912
Elbil lading	1 750	0	0	0
Sum	13 281 877	13 282 824	13 049 624	13 876 692

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Inntekter utleie	3 000	5 000	6 900	5 000
Brøyterefusjon	115 284	105 000	110 320	105 000
Inntekter el-billading	24 432	0	12 233	0
Andre inntekter	130 050	0	88 788	0
Sum	272 766	110 000	218 241	110 000

Andre inntekter: kr 125 000,- er tilskudd fra Enova, resterende er bestilling av nøkler

Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Lønn	36 115	25 000	0	40 000
Timelønn	0	0	26 513	0
Påløpte feriepenger	4 334	3 000	0	4 800
Påløpte feriepenger	0	0	3 182	0
Andre honorarer	50 000	35 000	35 500	35 000
Arbeidsgiveravgift	52 228	48 427	25 573	51 729
Arbeidsgiveravgift av påløpte feriepenger	342	0	0	0
Sum	143 019	111 427	90 767	131 529

Borettslaget har ingen faste ansatte, vaktmesterarbeid utføres av Troms Byggforvaltning AS.

Lønn er utbetalt for sommerhjelp og div. småarbeid.

I tillegg er det utbetalt honorar til valgkomite og til representant i Stakkevollan Vel ihht. generalforsamlingsvedtak.

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

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	575 000	550 000	550 000	575 000
Sum	575 000	550 000	550 000	575 000

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

Varden Borettslag - noter



Varden Borettslag - noter

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Revisjon	12 854	12 853	15 741	13 000
Sum	12 854	12 853	15 741	13 000

Revisjonshonoraret er i sin helhet ordinær revisjon uten konsulenttjenester og inkl. mva.

Note 6 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Honorar juridisk og økonomisk rådgivning	38 763	15 000	53 527	20 000
Teknisk rådgivning	69 998	55 000	120 626	63 000
Sum	108 761	70 000	174 153	83 000

Juridisk/økonomisk: Kr 16 675,- er advokatbistand fra Rekve, Pleym & Co DA, kr 22 088,- er styrebistand fra Bonord.

Teknisk: Kr 12 110,- er årlig lisens på Bevar-HMS, kr 1 563,- er honorar ved søknad på brøyterefusjon, resterende er til BONORD Ishavstakst forbindelse med fuktskader.

Note 7 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Sommer- og vintervedlikehold	580 495	555 000	463 549	565 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	520 465	275 000	759 471	300 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	89 492	100 000	127 900	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	0	0	5 000
Annet vedlikehold	115 056	110 000	111 593	120 000
Løpende drifts- og serviceavtaler	261 815	250 000	265 914	330 000
Sum	1 567 324	1 290 000	1 728 427	1 320 000

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelsen av anleggene.

Note 8 - Forsikringsskader

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Refusjon forsikringsskade	0	0	-12 604	0
Kostnad forsikringsskade	10 000	0	32 604	0
Sum	10 000	0	20 000	0

En forsikringsskade i 2021, egenandel kr 10 000,-

Varden Borettslag - noter



Varden Borettslag - noter

Note 9 - Forsikring

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Forsikringspremie	535 589	507 817	495 915	578 436
Premie sikringsfond felleskostnader	13 283	13 300	13 169	13 900
Sum	548 872	521 117	509 084	592 336

Note 10 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Renovasjon, vann, avløp o.l.	2 100 496	2 237 235	2 161 107	2 205 444
Eiendoms- og festeavgift	565 487	569 718	569 717	565 487
Sum	2 665 982	2 806 953	2 730 824	2 770 931

Note 11 - Energi og brensel

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Strømkostnader	86 510	90 000	71 024	100 000
Sum	86 510	90 000	71 024	100 000

Note 12 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Leie lokale og felleskostnader	2 813	0	0	0
Annen leiekostnad	100 353	120 000	57 837	110 000
Verktøy	14 282	25 000	42 120	15 000
Driftsmateriale	0	0	0	55 000
Arbeidsklær og verneutstyr	7 588	0	0	0
Annen fremmed tjeneste	111 833	110 000	109 380	115 200
Kontorrekvisita	46 906	20 000	22 283	25 000
Kurs, reiser, møter	0	10 000	1 000	10 000
Elektronisk kommunikasjon	17 540	5 000	2 018	25 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	2 623	5 000	5 462	5 000
Bank og kortgebyrer	9 968	3 000	3 050	3 000
Forskuttering felleskostnader	3 000	3 000	3 000	3 000
Kostnader for bomiljøtiltak	2 312	15 000	3 097	15 000
Andre driftskostnader	26 919	30 000	25 409	29 000
Sum	346 135	346 000	274 656	410 200

Annen fremmed tjeneste: Vakt hold fra Trygg Vakt

Annen leiekostnad: leie av kopimaskin, interaktiv tavle og container fra Remiks

Varden Borettslag - noter



Varden Borettslag - noter

Note 13 - Finansinntekter

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Renteinntekter bank	23 282	14 602	37 113	19 356
Sum	23 282	14 602	37 113	19 356

Note 14 - Finanskostnader

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	1 796 487	1 698 912	2 049 535	1 919 048
Annen finanskostnad	3 510	0	0	2 500
Sum	1 799 997	1 698 912	2 049 535	1 921 548

Note 15 - Bygninger

Anskaffelsesår 1983

Kostpris opprinnelig	106 280 780
Rehabilitering år 2001	556 218
Fiber	2 725 000
Driftsbygning/garasje, oppført 2016	2 908 329
Grendehus, oppført i 2017	2 683 140
Bokført verdi pr. 31.12.	115 153 467

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om vedlikehold. Etter styrets vurdering har ikke byggets verdi falt under balanseført verd

Omsetning av andelsleiligheter 2021:

1 stk. 2-roms leilighet
12 stk. 3-roms leiligheter
4 stk. 4-roms leiligheter

Gj.snittlig omsetningsverd inkl fellesgjeld:

2 821 396
3 343 545
4 174 844

Note 16 - Tomt

Balanseført verdi tomt: **7 565 755**

Gnr 125 / bnr 492
Tomten er kjøpt i 1982.

Varden Borettslag - noter



Varden Borettslag - noter

Note 17 - Rehabilitering

Forprosjekt renovering	1 024 020
Rehabilitering/mulighetsstudie	3 629 061
Ny leilighet over driftsbygning	700 603
Rehabilitering av endevegger	996 528
Sum pr 31.12.21	6 350 212

Rehabiliteringsprosjektet omfatter mulighetsstudie for å utvide borettslaget med flere andeler, påbegynt i 2015. I tillegg prosjekteres det ny leilighet over driftsbygning, arbeidet startet i 2016. Det planlegges også renovering av bygningsmassen og det pågår utbedring av endevegger

Note 18 - Andre fellesanlegg

	Lekeapparat	Redskapsboder	Elbil-lading	Ipad
Anskaffelseskost pr.01.01 :	173 055	33 000	183 789	88 389
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	173 055	33 000	183 789	88 389
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	173 055	33 000	128 652	49 105
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	55 137	39 284
Årets avskrivninger :	0	0	36 758	29 463
Anskaffelsesår :	2006	2008	2018	2020
Antatt levetid i år :	10	10	5	3

Andre fellesanlegg avskrives etter forventet levetid.

Note 19 - Andre driftsmidler

	Snøfreser	Honda Snøfreser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	99 049	221 970
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	99 049	221 970
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	99 049	22 197
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	199 773
Årets avskrivninger :	0	22 197
Anskaffelsesår :	2007	2020
Antatt levetid i år :	10	10

Andre driftsmidler avskrives etter forventet levetid.

Varden Borettslag - noter



Varden Borettslag - noter

Note 20 - Aksjer og andeler

	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Soldagen Barnehage AS	1	3 500	3 500
Sum aksjer og andeler			3 500

Note 21 - Øremerkede midler

	2021	2020
Saldo pr. 01.01	3 000 111	0
Innskudd	1 004 800	3 000 111
Sum	4 004 911	3 000 111

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 22 - Borettsinnskudd

	2021	2020
Borettsinnskudd 1983	52 500 000	52 500 000
Sum	23	52 500 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 23 - Pantestillelser

	2021	2020
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	116 323 222	118 439 497
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	129 069 433	126 594 922



Varden Borettslag - noter

Note 24 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Saldo langsiktig gjeld i balansen hensyntar påløpte avdrag langsiktig gjeld

Borettslaget har ikke avtaler om individuell nedbetaling av lån.

Kreditor:	Nordea Bank Norge ASA	Nordea Bank Norge ASA
Lånenummer:	67143454245	67143021298
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2018	2007
Rentesats:	1.75 %	4.89 %
Betingelser:	Flytende, 3 mnd NIBOR + margin 0,90%	Rentebyttavtale til 15.05.2034
Beregnet innfridd:	15.05.2048	15.02.2037
Opprinnelig lånebeløp:	42 270 000	35 720 000
Lånesaldo 01.01:	39 623 846	26 315 651
Avdrag i perioden:	1 095 593	1 020 682
Lånesaldo 31.12:	38 528 253	25 294 969

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 67143021298	7	151 377	1 059 639
	13	148 957	1 936 441
	17	141 695	2 408 815
	11	139 275	1 532 025
	17	135 886	2 310 062
	83	126 204	10 474 932
	12	114 622	1 375 464
	40	104 940	4 197 600
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 67143454245	7	230 572	1 614 004
	13	226 885	2 949 505
	17	215 824	3 669 008
	11	212 137	2 333 507
	17	206 976	3 518 592
	83	192 228	15 954 924
	12	174 588	2 095 056
	40	159 841	6 393 640

Varden Borettslag - noter



Resultat og balanse med noter for Varden Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Varden Borettslag

Styreleder	Svenn Arne Nielsen (sign.)	04.05.2022
Styremedlem	Vegar Folke Pettersson (sign.)	04.05.2022
Styremedlem	Fredrik Wilhelmsen-Hansen (sign.)	04.05.2022
Styremedlem	Mona Olsen (sign.)	04.05.2022
Styremedlem	Mikkel Johan Gaup Grønmo (sign.)	04.05.2022



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Strandgata 8, 9008 Tromsø
Postboks 1212, 9262 Tromsø

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 Varden Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Varden Borettslag som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021 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 regnskapsestimaterne 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.

Tromsø, 5. mai 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Monica Sørensen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: WUJTE-F4B7E-FQHP4-040U4-XSVTQ-NZEYI



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."

Monica Sørensen

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5999-4-1163721

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-05-05 13:35:24 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: WUJTE-F4B7E-FQHP4-O4OU4-XSVTQ-N7EY1

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>