



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 818 905
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VÅRVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Nedre Torggate 5/7
3001 DRAMMEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Hilde Larsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 02.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	2 515 460	2 455 320
Sum inntekter		2 515 460	2 455 320
Kostnader			
Lønnskostnad	2	110 381	110 398
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7	2 583 303	1 332 805
Sum kostnader		2 693 684	1 443 203
Driftsresultat		-178 224	1 012 117
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		194	512
Annen finansinntekt		10 245	9 501
Sum finansinntekter		10 439	10 013
Annen rentekostnad		507 773	299 561
Sum finanskostnader		507 773	299 561
Netto finans		-497 334	-289 548
Ordinært resultat før skattekostnad		-675 558	722 569
Ordinært resultat etter skattekostnad		-675 558	722 569
Årsresultat		-675 558	722 569
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-675 558	722 571
Sum overføringer og disponeringer		-675 558	722 571



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8	16 478 869	16 478 869
Sum varige driftsmidler		16 478 869	16 478 869
Sum anleggsmidler		16 478 869	16 478 869
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		9 867	84
Andre fordringer		301 692	224 542
Sum fordringer		311 559	224 626
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 052 080	2 029 300
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 052 080	2 029 300
Sum omløpsmidler		1 363 639	2 253 926
SUM EIENDELER		17 842 508	18 732 795
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		4 200	4 200
Sum innskutt egenkapital		4 200	4 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		7 126 576	7 802 134



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum opptjent egenkapital		7 126 576	7 802 134
Sum egenkapital	9	7 130 776	7 806 334
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	9 945 840	10 254 832
Øvrig langsiktig gjeld		467 970	467 970
Sum annen langsiktig gjeld		10 413 810	10 722 802
Sum langsiktig gjeld		10 413 810	10 722 802
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		262 547	166 443
Skyldige offentlige avgifter		1 878	2 061
Annen kortsiktig gjeld		33 496	35 155
Sum kortsiktig gjeld		297 921	203 659
Sum gjeld		10 711 731	10 926 461
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 842 507	18 732 795



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 523053

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 818 905
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VÅRVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Nedre Torggate 5/7
3001 DRAMMEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Hilde Larsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 25.06.2024



Organisasjonsnr: 950 818 905
VÅRVEIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	2 515 460	2 455 320
Sum inntekter		2 515 460	2 455 320
Kostnader			
Lønnskostnad	2	110 381	110 398
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6, 7	2 583 303	1 332 805
Sum kostnader		2 693 684	1 443 203
Driftsresultat		-178 224	1 012 117
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		194	512
Annen finansinntekt		10 245	9 501
Sum finansinntekter		10 439	10 013
Annen rentekostnad		507 773	299 561
Sum finanskostnader		507 773	299 561
Netto finans		-497 334	-289 548
Ordinært resultat før skattekostnad		-675 558	722 569
Ordinært resultat etter skattekostnad		-675 558	722 569
Årsresultat		-675 558	722 569
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-675 558	722 571
Sum overføringer og disponeringer		-675 558	722 571



Organisasjonsnr: 950 818 905
VÅRVEIEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 8

Sum varige driftsmidler

16 478 869 16 478 869
16 478 869 16 478 869

Sum anleggsmidler

16 478 869 16 478 869

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer
Andre fordringer

Sum fordringer

9 867 84
301 692 224 542
311 559 224 626

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende

1 052 080 2 029 300
1 052 080 2 029 300

Sum omløpsmidler

1 363 639 2 253 926

SUM EIENDELER

17 842 508 18 732 795

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital

Sum innskutt egenkapital

4 200 4 200
4 200 4 200

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

Sum opptjent egenkapital

7 126 576 7 802 134
7 126 576 7 802 134

Sum egenkapital

9

7 130 776 7 806 334

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til

kredittinstitusjoner 10

9 945 840 10 254 832



Øvrig langsiktig gjeld	467 970	467 970
Sum annen langsiktig gjeld	10 413 810	10 722 802
Sum langsiktig gjeld	10 413 810	10 722 802
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	262 547	166 443
Skyldige offentlige avgifter	1 878	2 061
Annen kortsiktig gjeld	33 496	35 155
Sum kortsiktig gjeld	297 921	203 659
Sum gjeld	10 711 731	10 926 461
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	17 842 507	18 732 795



Organisasjonsnr: 950 818 905
VÅRVEIEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
0.10

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 Vårveien Borettslag

Disponible midler

Forskrift om årsoppgjør for borettslag stiller krav til at årsregnskapet skal inneholde en egen oppstilling over borettslagets disponible midler og endringer i disse. Med disponible midler mener man omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.

	Ar 2023	Ar 2022
Disponible midler		
Disponible midler 01.01.	2 050 268	1 697 216
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	-675 558	722 571
Opptak lån / avdrag på lån	-308 992	-369 519
Årets endring i disponible midler	-984 550	353 052
Disponible midler 31.12	1 065 718	2 050 268



Resultatregnskap Vårveien Borettslag - 2023-12

	Note	Regnskap År 2023	Regnskap År 2022	Budsjett År 2023	Budsjett År 2024
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader - drift	1	2 515 460	2 455 320	2 482 704	2 633 904
Sum inntekter		2 515 460	2 455 320	2 482 704	2 633 904
Kostnader					
Personalkostnader	2	110 381	110 398	113 353	113 353
Kommunale avgifter		484 968	410 208	458 654	466 464
Strøm og annen energi	3	131 492	-45 873	30 000	120 000
Reparasjon og vedlikeholdskostnader	4	1 143 878	249 341	1 367 100	333 600
Løpende driftskostnader	5	268 785	241 130	72 800	82 800
Administrativ konsulentbistand	6	136 732	133 617	136 278	143 621
Digitale tjenester		262 639	223 083	241 350	276 024
Forsikringer		116 595	96 086	118 311	130 070
Andre driftskostnader	7	38 214	25 213	37 303	39 403
Sum driftskostnader		2 693 685	1 443 201	2 575 149	1 705 335
Driftsresultat		-178 224	1 012 119	-92 445	928 569
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		194	512	0	0
Andre finansinntekter		10 245	9 501	0	0
Rentekostnader		507 773	299 561	497 355	626 336
Sum finansinntekter / finanskostnader		-497 334	-289 548	-497 355	-626 336
Årets resultat		-675 558	722 571	-589 800	302 233
Disponering:					
Overført annen egenkapital		-675 558	722 571	0	0
Sum disponeringer		-675 558	722 571	0	0

klientnr. 38 Vårveien Borettslag org.nr. 950818905



Balanse - Vårveien Borettslag - 2023-12

	Note	År 2023	År 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	8	67 739	67 739
Bygninger	8	16 411 130	16 411 130
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		16 478 868	16 478 868
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		9 867	84
Erstatningsmessige skader		0	109 854
Andre fordringer		301 692	114 688
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 051 518	2 028 550
Innestående på særvilkår - skattetrekk		562	750
Sum omløpsmidler		1 363 639	2 253 926
SUM EIENDELER		17 842 507	18 732 794

klientnr. 38 Vårveien Borettslag org.nr. 950818905



Balanse - Vårveien Borettslag - 2023-12

	Note	År 2023	År 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		4 200	4 200
Opptjent egenkapital		7 126 576	7 802 134
Sum egenkapital	9	7 130 776	7 806 334
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	10	9 945 840	10 254 832
Borettsinnskudd		467 970	467 970
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		14 336	18 790
Gjeld til forretningsfører		100	0
Leverandørgjeld		262 547	166 443
Skyldig off. myndigheter		1 878	2 061
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		3 873	3 879
Påløpne renter		1 223	1 223
Annen kortsiktig gjeld		13 964	11 263
Sum gjeld		10 711 731	10 926 460
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 842 507	18 732 794

Sted: _____, dato: _____

Hilde Larsen
Styreleder

Gunnar Gulliksen
Styremedlem

Sanijela Gujic
Styremedlem

klientnr. 38 Vårveien Borettslag org.nr. 950818905



Noter Vårveien Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer etter opptjeningsprinsippet som er den perioden andelseier har forpliktet seg til å betale felleskostnaden.

Borettslaget har tegnet forsikring for dekning av tap på felleskostnader slik at eventuelt tap dekkes av forsikringsordning med avkortning for egenandel og en tidsbegrensning på 24 måneders uteblitte felleskostnader.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år.

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

Tomt, bygninger og andre anlegg er avskrevet med 0 % ut i fra en vurdering av bokført verdi, sammenlignet med virkelig verdi og utført vedlikehold. Verdien av anleggsmidler øker som følge av utført påkostning. Vedlikehold av anleggsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader.

Vedlikehold av anleggsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Vårig driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15.000 frem til 2023 og 50.000 - fra 2024.

Vårig driftsmidler som avskrives, avskrives over driftsmiddelets forventede økonomiske levetid.



Noter Vårveien Borettslag

Note 1 - Inntekter

	År 2023	År 2022
3600 Innkrevde felleskostnader	2 161 152	2 038 680
3603 Strøm, Gass, propan - Målerbasert	341 708	404 040
3627 Dugnad	12 600	12 600
Sum	2 515 460	2 455 320

Note 2 - Personalkostnader

	År 2023	År 2022
5100 Lønn til ansatte	27 116	27 159
5150 Opptjente feriepenger	3 878	3 884
5330 Styrehonorar	65 000	65 000
5400 Arbeidsgiveravgift	12 988	12 994
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	547	548
5920 Yrkesskadeforsikring	853	813
Sum	110 381	110 398

Antall årsverk sysselsatt: 0,1

Note 3 - Energi

	År 2023	År 2022
6340 Lys, varme	131 492	-45 873
Sum	131 492	-45 873

Note 4 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

	År 2023	År 2022
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	34 492	194 656
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	52 662	38 283
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	5 894	6 402
6640 Periodisk vedlikehold	1 024 383	0
6695 Forsikringskadesaker - egenandel	26 448	10 000
Sum	1 143 878	249 341

6640 - utskiftning av lyd- og branndører



Noter Vårveien Borettslag

Note 5 - Løpende driftskostnader

	År 2023	År 2022
6360 Renhold	44 375	43 000
6395 Sommer og vintervedlikehold	61 622	32 723
6730 Honorar for teknisk rådgivning	155 988	148 105
6740 Honorar konsulenttjenester	0	13 702
6780 Andre driftsavtaler	6 800	3 600
Sum	268 785	241 130

Note 6 - Administrative honorarer

	År 2023	År 2022
6701 Honorar revisjon	4 450	3 850
6710 Forretningsførerhonorar	117 366	114 060
6711 Honorar administrative tjenester	14 916	15 707
Sum	136 732	133 617

Note 7 - Andre driftskostnader

	Ar 2023	Ar 2022
6490 Annen leiekostnad	5 929	8 401
6550 Driftsmateriale	8 311	0
6553 Lisenskostnader	232	0
6800 Kontorrekvisita	417	657
7000 Drivstoff	649	0
7020 Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	3 194	0
7450 Kontingent boligbyggelaget	10 500	10 500
7720 Generalforsamling / Årsmøte	3 582	2 955
7770 Bank og kortgebyrer	2 400	2 400
7790 Annen kostnad	3 000	299
Sum	38 214	25 213



Noter Vårveien Borettslag

Note 8 - Eiendom

	År 2023	År 2022
1150 Tomter	67 739	67 739
1100 Bygninger	2 583 711	2 583 711
1101 Rehabilitering og påkostninger	13 827 419	13 827 419
Sum	16 478 868	16 478 868

Bygningene er ikke avskrevet, men man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet, er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene. Man har derfor valgt å sette avskrivningssats til null - 0 - for bygningene.

Note 9 - Egenkapital

	Ar 2023	Ar 2022
Innskutt egenkapital	4 200	4 200
Opptjent egenkapital	7 126 576	7 802 134
SUM EGENKAPITAL	7 130 776	7 806 334

Egenkapitalen ansees som forsvarlig ut fra risikoen ved og omfanget av virksomheten.

Note 10 - Langsiktig gjeld og pantstillelser

Kreditor:	DNB Boligkreditt AS - ikke standard
Formål:	Refinansiering(Rehab - vindusutskifting)
Lånenummer:	12121600429
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2011
Rentesats:	5.80 %
Beregnet innfridd:	30.06.2042
Opprinnelig lånebeløp:	14 000 000
Lånesaldo 01.01:	10 254 832
Avdrag i perioden:	308 992
Lånesaldo 31.12:	9 945 840
Saldo 5 år frem i tid:	8 229 760

Langsiktig gjeld og pantstillelser

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12121600429	42	236 806	9 945 852

Virksomhetens langsiktige gjeld er sikret med pant i bygninger.



Resultat og balanse med noter for Vårveien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Vårveien Borettslag

Styreleder	Hilde Larsen (sign.)	14.02.2024
Styremedlem	Gunnar Gulliksen (sign.)	13.02.2024
Styremedlem	Sanijela Gujic (sign.)	13.02.2024



Østlandske Revisorer AS

Foretaksregisteret: NO 982 743 966 MVA

Til generalforsamlingen i
Vårveien Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Vårveien Borettslag's årsregnskap som viser et underskudd på kr 675.558. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon 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 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.

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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



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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Hokksund, 15. februar 2024

Østlandske Revisorer AS



Anita Klette

Statsautorisert revisor