



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### 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: Svenn Arne Nielsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2023

### 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, 20.03.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	14 084 148	13 554 643
<b>Sum inntekter</b>		<b>14 084 148</b>	<b>13 554 643</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3,4	691 308	718 019
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	21,22	88 418	88 418
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,10,1 1,12,1 3,14,1 5	11 951 967	6 369 261
<b>Sum kostnader</b>		<b>12 731 692</b>	<b>7 175 699</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 352 457</b>	<b>6 378 943</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>	16	<b>66 968</b>	<b>23 282</b>
<b>Sum finanskostnader</b>	17	<b>2 334 307</b>	<b>1 799 997</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 267 339</b>	<b>-1 776 715</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 352 455</b>	<b>6 378 945</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 352 455</b>	<b>6 378 945</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-914 882</b>	<b>4 602 228</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-914 882	4 602 228
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-914 882</b>	<b>4 602 228</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	18,19, 20,26	129 747 791	129 069 432
Maskiner og anlegg	21,22	205 776	294 194
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>129 953 567</b>	<b>129 363 626</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>134 097 328</b>	<b>133 372 037</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		5 762	14 795
Andre fordringer		689 923	623 200
<b>Sum fordringer</b>		<b>695 685</b>	<b>637 995</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	23	3 500	3 500
<b>Sum investeringer</b>		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	24	8 349 893	12 567 222
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>4 209 631</b>	<b>8 562 311</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 905 316</b>	<b>9 200 306</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>139 002 644</b>	<b>142 572 343</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>24 376 741</b>	<b>19 774 512</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>23 481 858</b>	<b>24 396 741</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	26,27	61 317 135	63 533 060
Øvrig langsiktig gjeld	25,26	52 500 000	52 500 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>113 817 135</b>	<b>116 033 060</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>113 817 135</b>	<b>116 033 060</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		908 560	1 579 357
Skyldige offentlige avgifter		256	4 302
Annen kortsiktig gjeld	26,27	794 835	558 883
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 703 651</b>	<b>2 142 543</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>115 520 786</b>	<b>118 175 603</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>139 002 644</b>	<b>142 572 343</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 505708

#### Enheten

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

#### 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: Sverre Arne Nielsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2023

#### 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, 26.06.2023



Organisasjonsnr: 950 740 124  
VARDEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	14 084 148	13 554 643
<b>Sum inntekter</b>		<b>14 084 148</b>	<b>13 554 643</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3,4	691 308	718 019
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	21,22	88 418	88 418
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	11 951 967	6 369 261
<b>Sum kostnader</b>		<b>12 731 692</b>	<b>7 175 699</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 352 457</b>	<b>6 378 943</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>	16	<b>66 968</b>	<b>23 282</b>
<b>Sum finanskostnader</b>	17	<b>2 334 307</b>	<b>1 799 997</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 267 339</b>	<b>-1 776 715</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 352 455</b>	<b>6 378 945</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-914 882</b>	<b>4 602 228</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-914 882	4 602 228
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-914 882</b>	<b>4 602 228</b>



Organisasjonsnr: 950 740 124  
VARDEN BORETTSLAG

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2022** **2021**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	18,19,20,	129 747 791	129 069 432
Maskiner og anlegg	21,22	205 776	294 194
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>129 953 567</b>	<b>129 363 626</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>134 097 328</b>	<b>133 372 037</b>
--------------------------	--	--------------------	--------------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		5 762	14 795
Andre fordringer		689 923	623 200
<b>Sum fordringer</b>		<b>695 685</b>	<b>637 995</b>

#### Investeringer

Markedsbaserte aksjer	23	3 500	3 500
<b>Sum investeringer</b>		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	24	8 349 893	12 567 222
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>4 209 631</b>	<b>8 562 311</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 905 316</b>	<b>9 200 306</b>
-------------------------	--	------------------	------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>139 002 644</b>	<b>142 572 343</b>
----------------------	--	--------------------	--------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

#### Opptjent egenkapital

<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>24 376 741</b>	<b>19 774 512</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

<b>Sum egenkapital</b>		<b>23 481 858</b>	<b>24 396 741</b>
------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld



<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	26,27	61 317 135	63 533 060
Øvrig langsiktig gjeld	25,26	52 500 000	52 500 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>113 817 135</b>	<b>116 033 060</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>113 817 135</b>	<b>116 033 060</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		908 560	1 579 357
Skyldige offentlige avgifter		256	4 302
Annen kortsiktig gjeld	26,27	794 835	558 883
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 703 651</b>	<b>2 142 543</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>115 520 786</b>	<b>118 175 603</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>139 002 644</b>	<b>142 572 343</b>



Organisasjonsnr: 950 740 124  
VARDEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
3

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**



## Årsregnskap 2022 Varden Borettslag

	Note	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	13 906 388	13 876 692	13 281 877	15 060 782
Andre driftsinntekter	2	177 760	110 000	272 766	135 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>14 084 148</b>	<b>13 986 692</b>	<b>13 554 643</b>	<b>15 195 782</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønn og andre personalkostnader	3	116 308	131 529	143 019	124 800
Styreonorar	4	575 000	575 000	575 000	575 000
Revisjonshonorar	5	17 531	13 000	12 854	14 000
Forretningsførerhonorar		345 000	345 000	345 000	358 110
Konsulenttjenester	6	128 893	83 000	108 761	145 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	4 767 992	300 000	520 465	650 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	5 528	0	89 492	0
Annet vedlikehold	9	1 725 379	690 000	695 551	437 000
Løpende drifts- og serviceavtaler	10	181 007	330 000	261 815	165 000
Kostnader TV/Internett		619 827	597 948	597 824	621 600
Forsikringskader	11	0	0	10 000	0
Forsikring	12	586 990	592 336	548 872	593 900
Kontingenter		80 100	80 000	80 000	80 000
Eiendomsavgift og renovasjon	13	2 802 845	2 770 931	2 665 982	3 015 000
Energi og brensel	14	110 089	100 000	86 510	120 000
Andre driftskostnader	15	580 786	410 200	346 135	550 000
Avskrivninger	21, 22	88 418	88 418	88 418	50 397
<b>Sum kostnader</b>		<b>12 731 692</b>	<b>7 107 362</b>	<b>7 175 699</b>	<b>7 499 807</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 352 457</b>	<b>6 879 330</b>	<b>6 378 943</b>	<b>7 695 975</b>
<b>Finansinntekter/finanskostnader</b>					
Finansinntekter	16	66 968	19 356	23 282	25 000
Finanskostnader	17	2 334 307	1 921 548	1 799 997	2 959 855
<b>Resultat finansposter</b>		<b>-2 267 339</b>	<b>-1 902 192</b>	<b>-1 776 715</b>	<b>-2 934 855</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-914 882</b>	<b>4 977 138</b>	<b>4 602 228</b>	<b>4 761 120</b>
<b>Disponeringer:</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		-914 882	0	4 602 228	0
<b>Sum disponeringer</b>		<b>-914 882</b>	<b>0</b>	<b>4 602 228</b>	<b>0</b>
<b>Disponible midler</b>					
Disponible midler pr. 01.01		7 057 762	7 057 762	7 967 076	3 201 663
Periodens resultat		-914 882	4 977 138	4 602 228	4 761 120
Tilbakeføring av avskrivninger/nedskrivning		88 418	88 418	88 418	50 397
Fradrag for gjennomførte påkostninger/tilganger		-678 358	0	-2 474 510	0
Avdrag på lån		-2 215 925	-2 298 571	-2 120 650	-1 973 444
Innskudd øremerkede midler		-935 351	-2 506 000	-1 004 800	0
Uttak øremerkede midler		800 000	0	0	0
<b>Endring i disponible midler</b>		<b>-3 856 099</b>	<b>260 984</b>	<b>-909 314</b>	<b>2 838 073</b>
<b>Sum disponible midler</b>		<b>3 201 663</b>	<b>7 318 746</b>	<b>7 057 762</b>	<b>6 039 736</b>

## Varden Borettslag - Årsregnskap 2022



## Balanse desember 2022 Varden Borettslag

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige anleggsmidler</b>			
Bygninger	18, 26	115 153 467	115 153 467
Tomter	19, 26	7 565 755	7 565 755
Rehabilitering	20, 26	7 028 569	6 350 210
Andre fellesanlegg	21	28 200	94 421
Andre driftsmidler	22	177 576	199 773
<b>Sum varige anleggsmidler</b>		<b>129 953 567</b>	<b>129 363 626</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Aksjer og andeler	23	3 500	3 500
Øremerkede bankinnskudd	24	4 140 262	4 004 911
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>4 143 762</b>	<b>4 008 411</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>134 097 328</b>	<b>133 372 037</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Utestående felleskostnader		5 762	14 795
Forskuddsfakturerte kostnader		663 838	623 060
Kundefordringer		0	140
Fordring finansieringsforetak		26 085	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>695 685</b>	<b>637 995</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		4 209 631	8 559 536
Innestående på skattetrekkkonto		0	2 775
<b>Sum bankinnskudd og kontanter</b>		<b>4 209 631</b>	<b>8 562 311</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 905 316</b>	<b>9 200 306</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>139 002 644</b>	<b>142 572 343</b>

Varden Borettslag



## Balanse desember 2022 Varden Borettslag

	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital		20 000	20 000
Opptjent egenkapital 01.01		24 376 741	19 774 512
Årets endringer i egenkapital		-914 882	4 602 228
<b>Sum egenkapital 31.12</b>		<b>23 481 858</b>	<b>24 396 741</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	26, 27	61 317 135	63 533 060
Borettsinnskudd	25, 26	52 500 000	52 500 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>113 817 135</b>	<b>116 033 060</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 682	10 050
Leverandørgjeld		908 560	1 579 357
Skyldig off. myndigheter		256	4 302
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		3 235	4 334
Påløpne renter		387 312	249 452
Påløpne avdrag	26, 27	251 465	290 162
Annen kortsiktig gjeld		122 141	0
Gjeld finansieringsforetak		0	4 885
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 703 651</b>	<b>2 142 543</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>115 520 786</b>	<b>118 175 603</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>139 002 644</b>	<b>142 572 343</b>

31.12.22

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 konstateret.

#### 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 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Felleskostnader	8 557 584	8 557 584	8 149 248	8 985 463
Garasjeleie	205 800	205 800	205 800	205 800
Parkeringsleie	84 500	57 120	53 760	57 120
Renter lån	1 918 992	1 919 328	1 699 152	2 957 355
TV - Internett	597 600	597 948	597 351	621 600
Inntekter dugnad	240 000	240 000	240 000	240 000
Avdrag lån	2 298 912	2 298 912	2 334 816	1 973 444
Elbil lading	3 000	0	1 750	20 000
<b>Sum</b>	<b>13 906 388</b>	<b>13 876 692</b>	<b>13 281 877</b>	<b>15 060 782</b>

Borettslaget består av 200 andeler.

### Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Inntekter utleie	13 400	5 000	3 000	5 000
Brøyterefusjon	134 532	105 000	115 284	105 000
Inntekter elbillading	29 553	0	24 432	25 000
Andre inntekter	275	0	130 050	0
<b>Sum</b>	<b>177 760</b>	<b>110 000</b>	<b>272 766</b>	<b>135 000</b>

Andre inntekter gjelder faktura til beboer for nøkkel.

### Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Lønn	26 960	40 000	36 115	35 000
Påløpte feriepenger	3 235	4 800	4 334	4 800
Andre honorarer	35 500	35 000	50 000	35 000
Arbeidsgiveravgift	50 358	51 729	52 228	50 000
Arbeidsgiveravgift av påløpte feriepenger	256	0	342	0
<b>Sum</b>	<b>116 308</b>	<b>131 529</b>	<b>143 019</b>	<b>124 800</b>

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

Lønn er utbetalt for innleid sommerhjelp.

Andre honorarer er kr 10 000 til grendehusansvarlig, kr 15 000 til representant i Stakkevollan Vel og kr 10 500 til valgkomiteen ihht. generalforsamlingsvedtak.

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

### Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	575 000	575 000	575 000	575 000
<b>Sum</b>	<b>575 000</b>	<b>575 000</b>	<b>575 000</b>	<b>575 000</b>

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

## Varden Borettslag - noter



## Varden Borettslag - noter

### Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Revisjon	17 531	13 000	12 854	14 000
<b>Sum</b>	<b>17 531</b>	<b>13 000</b>	<b>12 854</b>	<b>14 000</b>

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

### Note 6 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Honorar for økonomisk rådgivning	0	20 000	38 763	25 000
Teknisk rådgivning	128 893	63 000	69 998	120 000
<b>Sum</b>	<b>128 893</b>	<b>83 000</b>	<b>108 761</b>	<b>145 000</b>

Teknisk rådgivning:

kr 12 110 gjelder Bevar-HMS årlig oppdatering og lisens levert av Bonord.

kr 1 563,- er honorar ved søknad på brøyterefusjon.

kr 30 000 gjelder teknisk rådgivning av Bonord teknisk ved anbudskonkurranse på brøyting.

kr 33 469 er til Norconsult for VAO Rammeplan.

kr 46 876 gjelder prosjektledelse av Bonord teknisk ved rengjøring av avtrekkskanaler.

kr 4 875 er befarung av Eltek Networks på koblingskap for fiber og telefon.

### Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Reparasjon og vedlikehold bygg	4 017 422	300 000	242 478	50 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	252 084	0	210 119	100 000
Reparasjon og vedlikehold elektro	21 661	0	35 217	0
Reparasjon og vedlikehold ventilasjon	476 825	0	32 652	500 000
<b>Sum</b>	<b>4 767 992</b>	<b>300 000</b>	<b>520 465</b>	<b>650 000</b>

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

### Note 8 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Reparasjon og vedlikehold garasje/parkering	5 528	0	89 492	0
<b>Sum</b>	<b>5 528</b>	<b>0</b>	<b>89 492</b>	<b>0</b>

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

## Varden Borettslag - noter



## Varden Borettslag - noter

## Note 9 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Snøbrøyting og gressklipping	631 533	565 000	580 495	350 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr	21 112	0	0	12 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	925 020	5 000	0	0
Annet vedlikehold	147 714	120 000	115 056	75 000
<b>Sum</b>	<b>1 725 379</b>	<b>690 000</b>	<b>695 551</b>	<b>437 000</b>

Reparasjon og vedlikehold uteområdet er utbedring drenering ved endevegg Varden 182/170 kr 580 377. Plenarbeider kr 322 005 og kr 22 637 gjelder opparbeidelse av plass til postpakkestativ.

Annet vedlikehold gjelder kostnader ved dugnad og søppeltømming.

## Note 10 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Drifts- og serviceavtale elektrisk anlegg	16 395	0	0	0
Drifts- og serviceavtale garasjeanlegg	34 420	80 000	18	45 000
Drifts- og serviceavtale vaktmester	0	250 000	261 798	0
Drifts- og serviceavtale vakthold	116 453	0	0	120 000
Diverse serviceavtaler	13 739	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>181 007</b>	<b>330 000</b>	<b>261 815</b>	<b>165 000</b>

## Note 11 - Forsikringskader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Kostnad forsikringskade	0	0	10 000	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10 000</b>	<b>0</b>

## Note 12 - Forsikring

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Forsikringspremie	573 084	578 436	535 589	580 000
Premie sikringsfond felleskostnader	13 906	13 900	13 283	13 900
<b>Sum</b>	<b>586 990</b>	<b>592 336</b>	<b>548 872</b>	<b>593 900</b>

## Varden Borettslag - noter



## Varden Borettslag - noter

### Note 13 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Renovasjon, vann, avløp o.l.	2 189 796	2 205 444	2 100 496	2 400 000
Eiendoms- og festeavgift	613 049	565 487	565 487	615 000
<b>Sum</b>	<b>2 802 845</b>	<b>2 770 931</b>	<b>2 665 982</b>	<b>3 015 000</b>

### Note 14 - Energi og brensel

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Strømkostnader	110 089	100 000	86 510	120 000
<b>Sum</b>	<b>110 089</b>	<b>100 000</b>	<b>86 510</b>	<b>120 000</b>

### Note 15 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Leie lokale og felleskostnader	0	0	2 813	0
Vaktmestertjenester	400 178	0	0	375 000
Annen leiekostnad	33 454	110 000	100 353	30 000
Verktøy	26 569	15 000	14 282	30 000
Driftsmateriale	47 110	55 000	0	15 000
Arbeidsklær og verneutstyr	28 140	0	7 588	25 000
Annen fremmed tjeneste	0	115 200	111 833	0
Kontorrekvisita	2 747	25 000	46 906	3 000
Kurs, reiser, møter	0	10 000	0	5 000
Elektronisk kommunikasjon	10 965	25 000	17 540	12 000
Drivstoff	1 571	0	0	1 000
Styrekostnader	0	5 000	2 623	6 000
Kostnader årsmøte-generalforsamling	8 119	0	0	0
Bank og kortgebyrer	4 214	3 000	9 968	4 000
Omkostninger inkasso- og finansforetak	1 400	0	0	0
Forskuttering felleskostnader	3 000	3 000	3 000	4 000
Kostnader for bomiljøtiltak	8 370	15 000	2 312	10 000
Andre driftskostnader	4 950	29 000	26 919	30 000
<b>Sum</b>	<b>580 786</b>	<b>410 200</b>	<b>346 135</b>	<b>550 000</b>

Annen leiekostnad er leie av kopimaskin.

Andre driftskostnader er tømning av hundebokser og diverse fakturagebyrer.

### Note 16 - Finansinntekter

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Renteinntekter bank	66 968	19 356	23 282	25 000
<b>Sum</b>	<b>66 968</b>	<b>19 356</b>	<b>23 282</b>	<b>25 000</b>

## Varden Borettslag - noter



## Varden Borettslag - noter

### Note 17 - Finanskostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	2 334 305	1 919 048	1 796 487	2 957 355
Andre rentekostnader	2	0	0	0
Annen finanskostnad	0	2 500	3 510	2 500
<b>Sum</b>	<b>2 334 307</b>	<b>1 921 548</b>	<b>1 799 997</b>	<b>2 959 855</b>

### Note 18 - 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
<b>Bokført verdi pr. 31.12.</b>	<b>115 153 467</b>

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 2022:

	Gj.snittlig omsetningsverd u/ fellesgjeld:	Gj.snittlig omsetningsverd m/ fellesgjeld:
4 stk. 2-roms leilighet	2 775 000	3 044 762
13 stk. 3-roms leiligheter	3 216 538	3 530 469
2 stk. 4-roms leiligheter	3 725 000	4 086 804

### Note 19 - Tomt

**Balanseført verdi tomt:** **7 565 755**

Gnr 125 / bnr 492  
Tomten er kjøpt i 1982.



## Varden Borettslag - noter

### Note 20 - Rehabilitering

Rehabilitering/mulighetsstudie	3 629 061
Forprosjekt renovering	3 662 557
Ny leilighet over driftsbygning	700 603
Omposteringer til vedlikehold renovering endevegger og drenering endevegg	- 963 652
<b>Sum prosjekter pr 31.12.22</b>	<b>7 028 569</b>

Rehabiliteringsprosjektet omfatter mulighetsstudie for å utvide borettslaget med flere andeler, påbegynt i 2015. Det prosjekteres med ny leilighet over driftsbygning. Arbeidet startet i 2016. Renovering av endevegger kom på kr 3 815 227 og er ompostert til vedlikehold bygg og fremkommer i note 7.

Kostnad til utbedring av drenering ved endevegg bokført på prosjektkonto med kr 580 377 er ompostert til vedlikehold uteområde note 9.

Borettslaget planlegger ytterligere renovering av bygningsmassen.

### Note 21 - Andre fellesanlegg

	Lekeapparat	Redskapsboder	Elbil-Jading	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	165 410	78 568
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	18 379	9 821
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 22 - 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	44 394
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	177 576
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 23 - Aksjer og andeler

	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Soldagen Barnehage AS	1	3 500	3 500
<b>Sum aksjer og andeler</b>			<b>3 500</b>

### Note 24 - Øremerkede midler

	2022	2021
Saldo pr. 01.01	4 004 911	3 000 111
Innskudd	935 351	1 004 800
Uttak	-800 000	0
<b>Sum</b>	<b>4 140 262</b>	<b>4 004 911</b>

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

### Note 25 - Borettsinnskudd

	2022	2021
Borettsinnskudd 1983	52 500 000	52 500 000
<b>Sum</b>	<b>26</b>	<b>52 500 000</b>

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

### Note 26 - Pantestillelser

	2022	2021
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	114 068 600	116 323 222
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	129 747 791	129 069 433



## Varden Borettslag - noter

### Note 27 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Borettslaget har ikke avtale om individuell nedbetaling av lån, IN-avtale.

Eventuelle påløpte avdrag på lån er oppført under kortsiktig gjeld og utgjør differansen på pantegjeld oppgitt under langsiktig gjeld balansen og lånesaldo til lånegiver.

Kreditor:	Nordea Bank Norge ASA	Nordea Bank Norge ASA
Lånenummer:	67143454245	67143021298
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2018	2007
Rentesats:	4.26 %	5.25 %
Betingelser:	Flytende rente	Rentebyttavtale til 15.05.2034
Beregnet innfridd:	15.05.2048	15.02.2037
Opprinnelig lånebeløp:	42 270 000	35 720 000
Lånesaldo 01.01:	38 528 253	25 294 969
Avdrag i perioden:	1 117 447	1 137 175
Lånesaldo 31.12:	37 410 806	24 157 794

### Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 67143021298	7	144 572	1 012 004
	13	142 260	1 849 380
	17	135 325	2 300 525
	11	133 013	1 463 143
	17	129 777	2 206 209
	83	120 530	10 003 990
	12	109 469	1 313 628
	40	100 222	4 008 880
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 67143454245	7	223 885	1 567 195
	13	220 305	2 863 965
	17	209 565	3 562 605
	11	205 985	2 265 835
	17	200 973	3 416 541
	83	186 653	15 492 199
	12	169 524	2 034 288
	40	155 205	6 208 200

## Varden Borettslag - noter



Varden Borettslag - noter

---

**Pantegjeld i kredittinstitusjon**

**Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag**  
Lån 67143021298 har første avdrag 15.02.2023 med kr 291 556

Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
7	144 572	582
13	142 260	572
17	135 325	544
11	133 013	535
17	129 777	522
83	120 530	485
12	109 469	440
40	100 222	403



Resultat og balanse med noter for Varden Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Varden Borettslag**

Styreleder	Svenn Arne Nielsen (sign.)	05.06.2023
Styremedlem	Mona Olsen (sign.)	05.06.2023
Styremedlem	Fredrik Wilhelmsen-Hansen (sign.)	05.06.2023
Styremedlem	Mikkel Johan Gaup Grønmo (sign.)	05.06.2023
Styremedlem	Vegar Folke Pettersson (sign.)	05.06.2023



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 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 oppfylder 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 modifierer 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, 8. juni 2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Monica Sørensen  
statsautorisert revisor

Penneo document key: 5XNWWJ-XSTB5-JPPQ8-Z6TCK-KOU7P-U55QU



# 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

Serienummer: 9578-5999-4-1163721

IP: 94.140.xxx.xxx

2023-06-08 12:08:38 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 5XNWJ-X5TBS-JPPQ8-Z6TCK-KOU7P-USSQU

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>