



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 903 265
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VARDEÅSEN II BORETTSLAG
Forretningsadresse: Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

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: Helge Skjervheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2022

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, 20.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	2 705 916	2 650 524
Sum inntekter		2 705 916	2 650 524
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	148 769	135 119
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7,8	1 248 832	1 143 304
Sum kostnader		1 397 600	1 278 424
Driftsresultat		1 308 316	1 372 100
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		151	939
Sum finansinntekter		151	939
Annen rentekostnad		162 474	236 781
Sum finanskostnader		162 474	236 781
Netto finans		-162 323	-235 842
Ordinært resultat før skattekostnad		1 145 992	1 136 259
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 145 992	1 136 259
Årsresultat		1 145 992	1 136 258
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	12	1 145 992	1 136 258
Sum overføringer og disponeringer		1 145 992	1 136 258



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9,15	25 976 068	25 976 068
Sum varige driftsmidler		25 976 068	25 976 068
Sum anleggsmidler		25 976 068	25 976 068
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		0	-3 452
Andre fordringer		169 917	131 008
Sum fordringer		169 917	127 556
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	802 019	728 508
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		802 019	728 508
Sum omløpsmidler		971 936	856 065
SUM EIENDELER		26 948 004	26 832 133
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	11	3 200	3 200
Sum innskutt egenkapital		3 200	3 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	8 159 793	7 013 800



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum opptjent egenkapital		8 159 793	7 013 800
Sum egenkapital		8 162 993	7 017 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13,15	9 325 498	10 408 647
Øvrig langsiktig gjeld	14,15	9 286 060	9 286 060
Sum annen langsiktig gjeld		18 611 558	19 694 707
Sum langsiktig gjeld		18 611 558	19 694 707
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		163 936	105 236
Skyldige offentlige avgifter		2 378	4 938
Annen kortsiktig gjeld		7 139	10 251
Sum kortsiktig gjeld		173 453	120 425
Sum gjeld		18 785 011	19 815 132
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 948 004	26 832 133



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 180381

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 903 265
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VARDEÅSEN II BORETTSLAG
Forretningsadresse: Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

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: Helge Skjervheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2022

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, 07.04.2022



Organisasjonsnr: 975 903 265
VARDEÅSEN II BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	2 705 916	2 650 524
Sum inntekter		2 705 916	2 650 524
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	148 769	135 119
Annen driftskostnad	3,4,5,6,7	1 248 832	1 143 304
Sum kostnader		1 397 600	1 278 424
Driftsresultat		1 308 316	1 372 100
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		151	939
Sum finansinntekter		151	939
Annen rentekostnad		162 474	236 781
Sum finanskostnader		162 474	236 781
Netto finans		-162 323	-235 842
Ordinært resultat før skattekostnad		1 145 992	1 136 259
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 145 992	1 136 259
Årsresultat		1 145 992	1 136 258
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	12	1 145 992	1 136 258
Sum overføringer og disponeringer		1 145 992	1 136 258



Organisasjonsnr: 975 903 265
VARDEÅSEN II BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9,15	25 976 068	25 976 068
Sum varige driftsmidler		25 976 068	25 976 068
Sum anleggsmidler		25 976 068	25 976 068
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		0	-3 452
Andre fordringer		169 917	131 008
Sum fordringer		169 917	127 556
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	802 019	728 508
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		802 019	728 508
Sum omløpsmidler		971 936	856 065
SUM EIENDELER		26 948 004	26 832 133
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	11	3 200	3 200
Sum innskutt egenkapital		3 200	3 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	8 159 793	7 013 800
Sum opptjent egenkapital		8 159 793	7 013 800
Sum egenkapital		8 162 993	7 017 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13,15	9 325 498	10 408 647



Øvrig langsiktig gjeld	14,15	9 286 060	9 286 060
Sum annen langsiktig gjeld		18 611 558	19 694 707
Sum langsiktig gjeld		18 611 558	19 694 707
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		163 936	105 236
Skyldige offentlige avgifter		2 378	4 938
Annen kortsiktig gjeld		7 139	10 251
Sum kortsiktig gjeld		173 453	120 425
Sum gjeld		18 785 011	19 815 132
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 948 004	26 832 133



Organisasjonsnr: 975 903 265
VARDEÅSEN II BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2, 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



RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	2 705 916	2 650 524	2 705 840	2 759 913
Sum inntekter		2 705 916	2 650 524	2 705 840	2 759 913
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	2	35 769	25 119	39 000	39 000
Styrehonorar	3	113 000	110 000	115 000	115 000
Revisjonshonorar	3	4 663	4 600	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		85 356	83 356	85 400	88 000
Konsulenttjenester	4	77 715	913	87 000	2 000
Kontingenter		12 851	12 232	13 500	13 500
Drift og vedlikehold	5	374 188	436 865	432 600	455 000
Større vedlikehold/påkostninger		0	0	0	5 975 000
Forsikringer		79 783	74 512	78 700	84 500
Kommunale avgifter		349 975	335 826	353 000	403 000
Eiendomsskatt		48 632	48 530	51 000	56 000
Energi/fyring	6	83 014	42 072	41 000	100 000
Kabel-TV og bredbånd	7	95 040	93 454	98 500	100 000
Andre driftskostnader	8	37 615	10 944	27 000	42 500
Sum kostnader		1 397 600	1 278 424	1 426 700	7 478 500
Driftsresultat		1 308 316	1 372 100	1 279 140	-4 718 587
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		151	939	500	500
Rentekostnader		162 474	236 781	201 500	305 000
Sum finansposter		-162 323	-235 842	-201 000	-304 500
Årets resultat		1 145 992	1 136 258	1 078 140	-5 023 087
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital	12	1 145 992	1 136 258	0	0
Sum disponering		1 145 992	1 136 258	0	0



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	9, 15	515 200	515 200
Bygninger	9, 15	25 460 868	25 460 868
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		25 976 068	25 976 068
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		0	-3 452
Forskuddsbetalte kostnader		169 917	131 008
Bank		801 805	725 519
Skattetrekkkonto	10	214	2 989
Sum omløpsmidler		971 936	856 065
SUM EIENDELER		26 948 004	26 832 133

453 Vardeåsen II borettslag



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	11	3 200	3 200
Opptjent egenkapital	12	8 159 793	7 013 800
Sum egenkapital		8 162 993	7 017 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	13, 15	9 325 498	10 408 647
Borettsinnskudd	14, 15	9 286 060	9 286 060
Sum langsiktig gjeld		18 611 558	19 694 707
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		7 139	10 251
Leverandørgjeld		163 936	105 236
Gjeld til off.myndigheter/feriepenger		2 378	4 938
Sum kortsiktig gjeld		173 453	120 425
Sum gjeld		18 785 011	19 815 132
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 948 004	26 832 133

Pant og sikkerhetsstillelse

15

Styret i Vardeåsen II borettslag

Helge Skjervheim
Styreleder

Kristin Thomassen
Styremedlem

Kjell-Arne Opdal
Styremedlem

Morten Holtop
Styremedlem



NOTER

Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningsatts for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
Felleskostnader	1 441 308	1 333 452
Stipulerte renter	201 636	290 052
Stipulerte avdrag	1 062 972	1 027 020
Sum	2 705 916	2 650 524



NOTER

Note 2 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Lønn til ansatte	15 300	7 500
Opptjente feriepenger	2 084	969
Arbeidsgiveravgift	18 090	16 568
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	0	-54
Arbeidsgiveravgift feriepenger	294	137
Sum	35 769	25 119

Borettslaget har ingen ansatte. Tre styremedlem har fått tilsammen 15300,- for ekstra arbeid, utover styrehonoraret.

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

Note 3 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	113 000	110 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 663	4 600
Sum	117 663	114 600

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021

Note 4 - Konsulenttenester

	2021	2020
Teknisk bistand	76 802	0
Vedlikeholdsplan/HMS	913	913
Sum	77 715	913



NOTER

Note 5 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold bygg	59 263	156 777
Vedlikehold elektro	18 899	1 631
Vedlikehold utvendige anlegg	0	10 071
Heiskostnader	57 130	131 812
Vedlikehold garasjer	87 288	14 706
Brannsikring	6 038	0
Kostnader til dugnad	0	786
Egenandel forsikringsskader	0	10 000
Vaktmestertjenester	16 673	16 591
Renholdstjenester	12 863	13 488
Snøbrøyting/strøing/feing	73 222	63 214
Gressklipping	42 811	17 789
Sum	374 188	436 865

Note 6 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	83 014	42 072
Sum	83 014	42 072

Note 7 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	95 040	93 454
Sum	95 040	93 454

Note 8 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Søppeltømming/Container	5 909	6 326
Verktøy og redskaper	10 464	0
Innkjøp av IT-/kontormaskiner	5 490	0
Generalforsamling/årsmøte	1 962	1 962
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 623	2 656
Velferdskostnader	11 169	0
Øreavrunding	-1	0
Sum	37 615	10 944



NOTER

Note 9 - Anleggsmidler

	Andre anleggsmidler	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	51 648	25 460 868	515 200
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	51 648	25 460 868	515 200
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	51 648	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	25 460 868	515 200
Antatt levetid i år :	5		

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 10 - Bundne midler

	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
Bankinnskudd for skattetrekk	214	2 989
Sum	214	2 989

Note 11 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	32	100	3 200

Note 12 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
Opptjent egenkapital 01.01	7 013 800	5 877 543
Tilført til/fra EK fra årets resultat	1 145 992	1 136 258
Opptjent egenkapital 31.12	8 159 793	7 013 800



NOTER

Note 13 - Pantelån

Kreditor:	Nordea Bank ABP	Husbanken
Lånenummer:	60308096591	11425382-6
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2017	1996
Rentesats:	1.95 %	1.373 %
Betingelser:		Fastrente i 10 år av 30,3 % av lånet fra 2012
Beregnet innfridd:	30.06.2046	01.01.2027
Opprinnelig lånebeløp:	5 000 000	17 210 000
Lånesaldo 01.01:	4 560 103	5 848 544
Avdrag i perioden:	142 483	940 666
Lånesaldo 31.12:	4 417 620	4 907 878
Saldo 5 år frem i tid:	3 698 017	502 288

Note 14 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 15 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	18 611 558	19 694 707
Balansført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	25 976 068	25 976 068

Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	31 872 000	31 872 000



NOTER

Note 16 - Disponible midler

	2021	2020
A. Disponible midler 01.01	735 639	646 035
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	1 145 992	1 136 258
Avdrag langsiktig gjeld	-1 083 149	-1 046 653
B. Årets endringer disponible midler	62 843	89 605
C. Disponible midler 31.12	798 483	735 639
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	971 936	856 065
- Kortsiktig gjeld	173 453	120 425
= Disponible midler 31.12	798 483	735 639



Vardeåsen II borettslag - Styrets årsberetning 2021

Tillitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Helge Skjervheim, Lurudveien 16 J
Styremedlem, Kjell-Arne Opdal, Lurudveien 20 A
Styremedlem, Morten Holtop, Lurudveien 18 K
Styremedlem, Kristin Thomassen, Lurudveien 18 J
1. varamedlem, Ellinor Rekstad, Lurudveien 20 F
2. varamedlem, Marit Hellelose, Lurudveien 16 B

Selskapsinformasjon

Vardeåsen II borettslag har organisasjonsnummer 975903265

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL. Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

Forretningsfører er BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Postadresse

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse

Borettslaget ønsker å motta EHF. EHF-adressen er borettslagets organisasjonsnummer: 975903265.

Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til faktura@bori.no

Eventuell papirfakturaer stiles slik:
Vardeåsen II borettslag , 975903265.
Postboks 2719
7439 Trondheim

Selskapet, eiendommen og bygningene

Vardeåsen II borettslag ble stiftet 05.10.1995

Borettslaget består av 32 andelsboliger, fordelt på 3 bygninger med adressene Lurudveien 16, 18 og 20

Eiendommen har gnr 58, bnr 51 i Lillestrøm kommune.

Borettslagets styre kan kontaktes ved å legge brev i postkasse til styreleder Helge Skjervheim eller via e-post hsk@live.no Styret kan også kontaktes via facebook, men dette må kun være generelle spørsmål/forslag.

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i borettslaget.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av



utstyr for brannvarsling/brannslukking i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet.

Det er utarbeidet et internkontrollsystem for borettslaget og en egen HMS-perm for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningen(e) og på eiendommen.

Styrets arbeid

Siden ordinær generalforsamling tirsdag 11.05.2021 har styret avholdt 10 møter og behandlet rutinesaker, så som:

- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Forsikringsskader

Nærmere beskrivelse av noen aktiviteter

Vask av garasjer, svalganger og vårdugnad

Tradisjonen tro tok styret på seg oppgaven med å vaske garasjene og svalgangene med høytrykkspyler. Svalgangene ble vasket helgen 26. – 28. mai og garasjene ble vasket 1. juni. Grunnet restriksjoner i forbindelse med Covid 19 ble det ikke gjennomført noen organisert vårdugnaden i 2021.

Forsikringsskader

Vi hadde ingen forsikringsskader i 2021

Planlegging av rehabilitering i borettslaget

Styret og styreleder har arbeidet mye med rehabiliteringsplanen, budsjett for rehabiliteringsplanen, tilbudsinnhenting og finansiering av rehabiliteringen. Rehabiliteringsplan og budsjett for rehabiliteringen ble levert beboerne i desember 2021.

Pizza aften

Styret inviterte alle beboerne til pizza aften fredag 24. september. Dette ble en vellykket aften med god mat og drikke. Vi hadde godt oppmøte og det var godt å se så mange av naboene igjen etter en lang nedstengning av samfunnet og pizza aftenen ble samtid en liten markering av at borettslaget var 25 år.

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

Regnskapet for 2021

Regnskapet for 2021 viser et driftsresultat på kr 1 308 316,- og et positivt årsresultat på kr 1 145 992,-. Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2021 kr 798 483,-.



Kommentar til regnskapet

Det er gjennomført vedlikehold (*i henhold til vedlikeholdsplan*) som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Det er ikke foretatt avsetninger til fremtidig vedlikeholdsansvar. Fremtidige tiltak planlegges finansiert ved låneopptak.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2021 og frem til styret årsberetning er avgitt.

Regnskapet viser ett stort avvik på posten for energi/fyring. Dette skyldes i hovedsak vesentlig høyere strømkostnader enn forventet i 2021.

Posten for drift og vedlikehold har ett stort positivt resultat. Dette skyldes i hovedsak at vi hadde lave uforutsette kostnader på heisene i 2021

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2021 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Kostnadsutvikling / budsjett for 2022

Felleskostnader

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader.

Forsikringer

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettet med en økning på 5%. Borettslaget byttet forsikringsselskap fra Fremtind forsikring til Protector forsikring fra og med 1. januar 2022. polisenummer er 272498016-1.1

Kommunale avgifter

Det er lagt til grunn en økning på 15% i forhold til 2021. Prisøkning på 15% er lagt inn i budsjettet.

Finanskostnader

Eksisterende lån i Husbanken og Nordea vil bli innløst pr. 1. april 2022. Nytt lån i Boligbanken vil betale ut disse 2 lånene og nytt lån vil løpe fra samme dato. Lånesum er på inn til 28 520 000 og vil ha en løpetid på 40 år, der de 3 første årene er avdragsfrie.

Øvrig

Det vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2022 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Planlagt vedlikehold

Rehabilitering i borettslaget

I desember 2021 la styret frem en rehabiliteringsplan for beborene og i januar 2022 holdt også styret et beboermøte for å redegjøre for rehabiliteringsplanen. Etter beboermøtet ble det holdt en ekstraordinær generalforsamling der beboerne ga styret fullmakt til nødvendig opplåning for å kunne gjennomføre rehabiliteringsplanen. Styret er i rute i forhold til de arbeidene som skal utføres i 2022.



Forsikring

Felleskostnader

Borettslaget er forsikret mot tap ved manglende innbetaling av felleskostnader i skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Bygninger

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Protector Forsikring ASA (Ace), polise nr 272498016-1.1. Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak i seg selv.

Egenandel er for tiden kr 10.000,-. «Heldekning for boligsammenslutning» dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

Skadedyr

«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr. Forsikringen dekker bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Forsikringen dekker også skade voldt av ulike insekter, se utfyllende liste i vilkårene. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

Ved skade

For å melde skade til Protector benyttes skademeldingsskjema på www.bori.no. Ved akutt skade kan Protectors vakttelefon 24 13 18 88 benyttes.

Ved skade i boligen skal beboerne straks ta kontakt med styreleder. Utenfor kontortid gis det melding til borettslagets styreleder eller forsikringsselskapets vakttelefon på 24 13 18 88.

Bruksoverlating (utleie mm)

Søknad om bruksoverlating kan sendes fra *Min side* når du er logget inn på www.bori.no. Søknadsskjema kan også lastes ned fra www.bori.no eller fås tilsendt ved henvendelse til BORI. Søknader behandles av borettslagets styre. Eier må sørge for at styre og forretningsfører har oppdatert kontaktinformasjon på både eier og beboer.

Korttidsbruksoverlating (-utleie) er tillatt inntil 30 dager pr år, men informasjon om bruker og varigheten på bruksoverlatingen skal meldes styret på forhånd.

Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget og medlemmer av BORI har forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget. Som andelseier i borettslaget har man anledning til å tre inn i høyeste bud, foran de med lengst ansiennitet i BORI. Ansienniteten regnes fra den dagen BORI har mottatt innbetaling på medlemskapet.

Forkjøpsrett utlyses på BORIs nettsider www.bori.no. Andelseierne må selv følge med og melde sin forkjøpsrett direkte til BORI.

Når boligen selges betyr det at det medlemmet som har lengst ansiennitet kun trenger å melde sin interesse for vedkommende bolig, men ikke trenger å delta aktivt i budgivning. Hvis boligen er solgt, kan medlemmer av BORI tre inn i den fastsatte kjøpesum.

BORI registrerer faktiske omsetningspriser for alle overdragelser og kan på bestilling anslå markedspris.

Kabel-TV og bredbånd



Telia (tidligere Get)

Tjenesten(e) leveres av TELIA. Chat med Telia hverdager mellom kl. 08 – 20, lørdag 09 – 17 eller søndag 10 – 15. Telefon til kundeservice: 924 05 050.
Chat med Otelia, Telias chattende robot, døgnet rundt. Se <https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/> for mer informasjon.

Parkering og lading av bil

Alle leiligheter har 1 parkeringsplass innendørs, enten i fellesgarasje eller som singel garasje (2. stk)

Det er tilrettelagt for lading av el-bil på alle parkeringsplasser. Nye ladere skal kobles til tilvist sikring i eget sikringsskap for lading av el-bil. Beboerne må selv bekoste kostnader for kabel frem til sin parkeringsplass og ladeboks.

Driften av borettslaget

Vaktmestertjeneste

Borettslaget har avtale med Toma Teknisk Drift As om vaktmestertjeneste.

Parkering

Alle andeler har en parkeringsplass i garasje. I tillegg har vi 13 gjesteparkeringsplasser ute. Vi viser for øvrig til våre husordensregler for parkering.

Nøkler

Nøkler/rekvisisjon kan fås ved henvendelse til styreleder og må betales av den enkelte. Dette gjelder også portåpnere.

Brannsikringsutstyr

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Energimerking

Energiattest er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Attesten kan utarbeides av eier på www.energimerking.no

Vedlikeholdshistorikk

2008 Utskifting av røykvarslere i alle leiligheter
2008 Maling av stålstendere i svalganger
2009 Maling av rekkverk på balkonger
2009 Ny drenering i grunnen mellom nr 18 og 20
2010 Maling av svalganger
2011 Maling av alle vegger og vinder + verandadører
2011 Tetting og isolering av garasjene i nr. 16 og 20
2013 Skiftet ut alle takrenner på siden ved inngangene
2014 Utbedring av uteområdene – oppstart
2015 Vedlikeholdsspyling av alle kloakkrør fra leilighet til kum
2015 Utbedring av uteområdene – ferdigstilt
2016 Vannmålere installert i alle 3 blokker
2016 Maling av rekkverk på balkonger
2017 Maling av rekkverk og stålstendere i trapper og svalganger i nr. 16 og 20 + rekkverk over parkeringsplass
2017 Nye nedløpsrør fra balkonger der de tidligere gikk ut i luften



2017 Lagt polyuretan med sand i trapper fra bakkenivå og oppover
2018 Maling av rekkverk og stålstendere i trapper og svalganger i nr. 18
2018 Utskifting av røykvarslere i alle leiligheter
2018 Nytt portåpner system
2019 Ny kledning og dør ned til underetasjene
2019 Ny motor til garasjeporten i nr. 20
2021 Nye garasjeporter til fellesgarasjene

Vedlikehold utføres i henhold til borettslagets vedlikeholdsplan.

Årsmeldingen er godkjent av styret 09.03.2022



RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	2 705 916	2 650 524	2 705 840	2 759 913
Sum inntekter		2 705 916	2 650 524	2 705 840	2 759 913
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	2	35 769	25 119	39 000	39 000
Styrehonorar	3	113 000	110 000	115 000	115 000
Revisjonshonorar	3	4 663	4 600	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		85 356	83 356	85 400	88 000
Konsulenttjenester	4	77 715	913	87 000	2 000
Kontingenter		12 851	12 232	13 500	13 500
Drift og vedlikehold	5	374 188	436 865	432 600	455 000
Større vedlikehold/påkostninger		0	0	0	5 975 000
Forsikringer		79 783	74 512	78 700	84 500
Kommunale avgifter		349 975	335 826	353 000	403 000
Eiendomsskatt		48 632	48 530	51 000	56 000
Energi/fyring	6	83 014	42 072	41 000	100 000
Kabel-TV og bredbånd	7	95 040	93 454	98 500	100 000
Andre driftskostnader	8	37 615	10 944	27 000	42 500
Sum kostnader		1 397 600	1 278 424	1 426 700	7 478 500
Driftsresultat		1 308 316	1 372 100	1 279 140	-4 718 587
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		151	939	500	500
Rentekostnader		162 474	236 781	201 500	305 000
Sum finansposter		-162 323	-235 842	-201 000	-304 500
Årets resultat		1 145 992	1 136 258	1 078 140	-5 023 087
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital	12	1 145 992	1 136 258	0	0
Sum disponering		1 145 992	1 136 258	0	0



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	9, 15	515 200	515 200
Bygninger	9, 15	25 460 868	25 460 868
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		25 976 068	25 976 068
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		0	-3 452
Forskuddsbetalte kostnader		169 917	131 008
Bank		801 805	725 519
Skattetrekkkonto	10	214	2 989
Sum omløpsmidler		971 936	856 065
SUM EIENDELER		26 948 004	26 832 133

453 Vardeåsen II borettslag



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	11	3 200	3 200
Opptjent egenkapital	12	8 159 793	7 013 800
Sum egenkapital		8 162 993	7 017 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	13, 15	9 325 498	10 408 647
Borettsinnskudd	14, 15	9 286 060	9 286 060
Sum langsiktig gjeld		18 611 558	19 694 707
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		7 139	10 251
Leverandørgjeld		163 936	105 236
Gjeld til off.myndigheter/feriepenger		2 378	4 938
Sum kortsiktig gjeld		173 453	120 425
Sum gjeld		18 785 011	19 815 132
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 948 004	26 832 133

Pant og sikkerhetsstillelse 15

Styret i Vardeåsen II borettslag

Helge Skjervheim /s/
Helge Skjervheim
Styreleder

Kristin Thomassen /s/
Kristin Thomassen
Styremedlem

Kjell-Arne Opdal /s/
Kjell-Arne Opdal
Styremedlem

Morten Holtop /s/
Morten Holtop
Styremedlem



NOTER

Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningsatts for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
Felleskostnader	1 441 308	1 333 452
Stipulerte renter	201 636	290 052
Stipulerte avdrag	1 062 972	1 027 020
Sum	2 705 916	2 650 524



NOTER

Note 2 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Lønn til ansatte	15 300	7 500
Opptjente feriepenger	2 084	969
Arbeidsgiveravgift	18 090	16 568
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	0	-54
Arbeidsgiveravgift feriepenger	294	137
Sum	35 769	25 119

Borettslaget har ingen ansatte. Tre styremedlem har fått tilsammen 15300,- for ekstra arbeid, utover styrehonoraret.

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

Note 3 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	113 000	110 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 663	4 600
Sum	117 663	114 600

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021

Note 4 - Konsulenttjenester

	2021	2020
Teknisk bistand	76 802	0
Vedlikeholdsplan/HMS	913	913
Sum	77 715	913



NOTER

Note 5 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold bygg	59 263	156 777
Vedlikehold elektro	18 899	1 631
Vedlikehold utvendige anlegg	0	10 071
Heiskostnader	57 130	131 812
Vedlikehold garasjer	87 288	14 706
Brannsikring	6 038	0
Kostnader til dugnad	0	786
Egenandel forsikringsskader	0	10 000
Vaktmestertjenester	16 673	16 591
Renholdstjenester	12 863	13 488
Snøbrøyting/strøing/feing	73 222	63 214
Gressklipping	42 811	17 789
Sum	374 188	436 865

Note 6 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	83 014	42 072
Sum	83 014	42 072

Note 7 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	95 040	93 454
Sum	95 040	93 454

Note 8 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Sjøpeltømming/Container	5 909	6 326
Verktøy og redskaper	10 464	0
Innkjøp av IT-/kontormaskiner	5 490	0
Generalforsamling/årsmøte	1 962	1 962
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 623	2 656
Velferdskostnader	11 169	0
Øreavrunding	-1	0
Sum	37 615	10 944



NOTER

Note 9 - Anleggsmidler

	Andre anleggsmidler	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	51 648	25 460 868	515 200
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	51 648	25 460 868	515 200
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	51 648	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	25 460 868	515 200
Antatt levetid i år :	5		

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 10 - Bundne midler

	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
Bankinnskudd for skattetrekk	214	2 989
Sum	214	2 989

Note 11 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	32	100	3 200

Note 12 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
Opptjent egenkapital 01.01	7 013 800	5 877 543
Tilført til/fra EK fra årets resultat	1 145 992	1 136 258
Opptjent egenkapital 31.12	8 159 793	7 013 800



NOTER

Note 13 - Pantelån

Kreditor:	Nordea Bank ABP	Husbanken
Lånenummer:	60308096591	11425382-6
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2017	1996
Rentesats:	1.95 %	1.373 %
Betingelser:		Fastrente i 10 år av 30,3 % av lånet fra 2012
Beregnet innfridd:	30.06.2046	01.01.2027
Opprinnelig lånebeløp:	5 000 000	17 210 000
Lånesaldo 01.01:	4 560 103	5 848 544
Avdrag i perioden:	142 483	940 666
Lånesaldo 31.12:	4 417 620	4 907 878
Saldo 5 år frem i tid:	3 698 017	502 288

Note 14 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 15 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	18 611 558	19 694 707
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	25 976 068	25 976 068

Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	31 872 000	31 872 000



NOTER

Note 16 - Disponible midler

	2021	2020
A. Disponible midler 01.01	735 639	646 035
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	1 145 992	1 136 258
Avdrag langsiktig gjeld	-1 083 149	-1 046 653
B. Årets endringer disponible midler	62 843	89 605
C. Disponible midler 31.12	798 483	735 639
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	971 936	856 065
- Kortsiktig gjeld	173 453	120 425
= Disponible midler 31.12	798 483	735 639



Resultat og balanse med noter for Vardeåsen II borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Vardeåsen II borettslag

Styreleder	Helge Skjervheim (sign.)	09.03.2022
Styremedlem	Kjell-Arne Opdal (sign.)	09.03.2022
Styremedlem	Morten Holtop (sign.)	09.03.2022
Styremedlem	Kristin Thomassen (sign.)	09.03.2022



Til generalforsamlingen i Vardeåsen II Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Vardeåsen II Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 145 992. Årsregnskapet 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsberetningen 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 avvirket.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no





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 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>.

Lillestrøm, 11. mars 2022
SLM Revisjon AS

Anne Grethe R. Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no





Til generalforsamlingen i Vardeåsen II Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Vardeåsen II Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 145 992. Årsregnskapet 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsberetningen 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 avvirket.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no





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 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>.

Lillestrøm, 11. mars 2022
SLM Revisjon AS

Anne Grethe R. Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no

