



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 958 776 357
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET VARDØGT 5
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Anne Ekeland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 05.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		851 964	853 555
Sum inntekter		851 964	853 555
Kostnader			
Lønnskostnad		13 212	13 692
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 396	4 396
Annen driftskostnad		726 503	569 221
Sum kostnader		744 111	587 309
Driftsresultat		107 853	266 246
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 305	22 308
Sum finansinntekter		17 305	22 308
Annen finanskostnad		49 362	56 157
Sum finanskostnader		49 362	56 157
Netto finans		-32 057	-33 849
Ordinært resultat før skattekostnad		75 796	232 397
Ordinært resultat etter skattekostnad		75 796	232 397
Årsresultat		75 796	232 397
Totalresultat		75 796	232 397
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		75 796	232 397
Sum overføringer og disponeringer		75 796	232 397



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		6 385 679	6 385 679
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		13 186	17 582
Sum varige driftsmidler		6 398 865	6 403 261
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 398 865	6 403 261
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			3 282
Andre fordringer		19 152	25 603
Sum fordringer		19 152	28 885
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 412 229	1 403 444
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 412 229	1 403 444
Sum omløpsmidler		1 431 381	1 432 329
SUM EIENDELER		7 830 246	7 835 590



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 802 441	4 726 645
Sum opptjent egenkapital		4 802 441	4 726 645
Sum egenkapital		4 804 041	4 728 245
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 394 757	1 475 142
Øvrig langsiktig gjeld		1 617 154	1 617 154
Sum annen langsiktig gjeld		3 011 911	3 092 296
Sum langsiktig gjeld		3 011 911	3 092 296
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		229	327
Leverandørgjeld		5 210	1 502
Annen kortsiktig gjeld		8 856	13 220
Sum kortsiktig gjeld		14 294	15 050
Sum gjeld		3 026 206	3 107 346
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 830 246	7 835 590



Til andelseierne i Borettslaget Vardøgt 5

Digital gjennomføring av årsmøte i 2021

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil det ordinære årsmøte bli avholdt digitalt ved hjelp av årsmøtemodulen på Vibbo.no.

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

Årsmøte gjennomføres digitalt på vibbo.no. Det er mulig å logge inn og avgi sin stemme i 3 dager før møte avsluttes. Stemmen kan endres helt frem til møte er avsluttet.

Har du akseptert digital kommunikasjon under min profil på vibbo.no og ditt mobilnummer er registrert så vil du bli varslet på SMS når møte åpner.

Vi gjør oppmerksom på at eventuelle kommentarer/spørsmål som legges inn digitalt vil være synlig for alle eierne og vedkommende som kommenterer vil fremstå med fullt navn.

Vi anbefaler at man benytter Google Chrome som nettleser da vi opplever at flere andre nettlesere ikke er oppdatert og fungerer optimalt.

Analog/Manuel deltagelse

For de som ikke er digitale så har man mulighet for å levere stemmeseddel til styret innen årsmøte avsluttes.

Leverer man stemmeseddel til styret så vil den stemmen overskride en eventuell digital stemme slik at det ikke er mulig å levere flere stemmer pr. bolig.

Eier man flere boliger og har flere stemmer så vil systemet automatisk ta høyde for det når stemmene telles opp.



Stemmeseddel

Dette skjema er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.
Stemmeseddelen må være levert styret innen årsmøte avsluttes.

Andelnr./Seksjon nr.: _____

Navn på eier(e) i blokkbokstaver: _____

Signatur: _____

Saker til behandling:

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

1. Godkjenning av møteinnkallingen

Stemmer: For: Mot:

2. Valg av protokollvitne

Stemmer: For: Mot:

3. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Overføring av årets resultat til egenkapital.

Stemmer: For: Mot:

4. Fastsettelse av honorarer

Beløpet fremkommer i budsjett for 2021.

Stemmer: For: Mot:

5. Balkong

Undersøke om mulighet og tillatelse til å bygge balkonger.

Stemmer: For: Mot:

6. Valg av tillitsvalgte – Avstemming av de nominerte

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Anne-Lise Fjeldbraaten	<input type="checkbox"/>
Styremedlem	Lars Woodhouse	<input type="checkbox"/>
Styremedlem	Margunn Wegner Lende	<input type="checkbox"/>
Varamedlem	Pål Kvalnes	<input type="checkbox"/>
Varamedlem	Andreas Karlsen	<input type="checkbox"/>



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Borettslaget Vardøgt 5
avholdes digitalt og avsluttes 29. april 2021 kl. 18.00.

Til behandling foreligger:

1. **GODKJENNING AV MØTEINNKALLINGEN**
2. **VALG AV MINST ET PROTOKOLLVITNE**
Anne Lise Fjeldbraaten
3. **ÅRSRAPPORT OG ÅRSREGNSKAP FOR 2020**
Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital
4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
5. **INNKOMNE FORSLAG - BALKONG**
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.
6. **VALG AV TILLITSVALGTE**
Valg av styreleder for 1 år
Valg av 2 styremedlemmer for 1 år
Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Oslo, april. 2021
Styret i Borettslaget Vardøgt 5

Anne Lise Fjeldbraaten Andreas Karlsen Pål Kvalnes

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anne Lise Fjeldbraaten	Vardøgata 5 B
Styremedlem	Andreas Karlsen	Vardøgata 5 B
Styremedlem	Pål Kvalnes	Vardøgata 5 B
Varamedlem	Margunn Kverneland Lende	Vardøgata 5 A
Varamedlem	Lars Woodhouse	Vardøgata 5 A

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Borettslaget Vardøgt 5

Borettslaget består av 16 andelsleiligheter.

Borettslaget Vardøgt 5 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 958776357, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Vardøgata 5 A-B

Gårds- og bruksnummer :
227 468

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Borettslaget Vardøgt 5 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er Flattum & Co AS.



Styrets arbeid

Det har blitt avholdt uformelle styremøter. Styremedlemmene har også hatt kontakt på telefon og e-post. Dette pga. Corona.

- Vi har organisert to dugnader; vår og høst med bra oppmøte.
- Vi har fortsatt radon undersøkelse i gården. Målingene fra før viser at det ikke er alvorlig høye verdier i gården, men det er likevel være grunn til å følge med hvis det forekommer slik at det ikke er radonutslipp for noen av leilighetene og fellesrom. Viktig å følge dette opp.
- Firmaet "Grønne rom" bidro med utbedring av bedene i gården slik at vi har fått litt hyggeligere uterom i bakgården. Her var flere beboere med og tømte bedene for gamle røtter og jord.
- Styret har fått varsel fra flere beboere om støy fra butikkene Rema og Kiwi. Vi fulgte følge dette opp med klage til butikkene. Vi fikk positiv respons fra Rema og Kiwi der de skulle skjerpe forholdene. Vi følger fortsatt dette opp.
- Toalettet i kjelleren ble byttet da det lakk vann.
- Callingsystemet ble byttet og alle fikk nye dørtelefoner. Det har vært noen oppstartsproblemer med dette, men det ser nå ut til at det har bedret seg.
- Vi har også fått spørsmål fra flere andelseiere om oppussing av fasade og bytte av vinduer i gården. Styret har kontaktet tre firmaer Opak, Selvaag og Obos prosjekt om hjelp til forprosjektering. Vi kommer tilbake med mer info på en ekstraordinær generalforsamling når vi har mottatt en tidsplan for gjennomføring og kostnadsoversikt



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 851.964,-.
Dette er som budsjettert.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr -744.111,-.
Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak uforutsette kostnader til drift og vedlikehold med blant annet utskifting av loftsvindu og vedlikehold av ringetablå.

Resultat

Årets resultat på kr 75.796,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 1.417.086,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det ikke beregnet noe til større vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 3.481,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Vardøgt 5.

Lån

Borettslaget Vardøgt 5 har lån i Handelsbanken.

Betegnelse	Lånearr.	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restlånstid	Låntype	Rente	Eff.	IN
HANBAN	83987150826	1 380 663,00	30.03.21	159 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	3% flytende rente	Ukjent	Nei

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til Generalforsamlingen i Borettslaget Vardøgt 5

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Vardøgt 5 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 75.796. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (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 og forskrift, og har oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av all informasjon i årsrapporten, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS
Adresse: St. Olavs gate 25, NO-0166 Oslo
Organisasjonsnummer/revisornummer:
Foretaksregisteret NO 894934352 MVA

E-mail: post@flattum.no
Web: www.flattum.no
Medlemskap: Den norske Revisorforening
Norges Autoriserte Regnskapsføreres Forening

Telefon: +47 22 98 21 20
Internasjonal forbindelse:

INDEPENDENT MEMBER



Styrets og forretningsførerens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsføreren (ledelsen) er ansvarlige 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 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>.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 29.mars 2021

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS


Håkon Sundby
Statsautorisert revisor



BORETTSLAGET VARDØGT 5 ORG.NR. 958 776 357, KUNDENR. 6464

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 417 280	1 279 203	1 417 280	1 417 087
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	75 796	232 397	237 158	206 158
Tilbakeføring av avskrivning 13	4 396	4 396	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler 13	0	-21 978	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-80 385	-76 738	-78 000	-86 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-193	138 077	159 158	120 158
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 417 086	1 417 279	1 576 438	1 537 245
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 431 381	1 432 329		
Kortsiktig gjeld	-14 295	-15 050		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 417 086	1 417 279		



BORETTSLAGET VARDØGT 5
ORG.NR. 958 776 357, KUNDENR. 6464

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	851 964	849 024	849 000	858 000
Andre inntekter		0	4 531	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		851 964	853 555	849 000	858 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-1 212	-1 692	-1 692	-1 692
Styrehonorar	4	-12 000	-12 000	-12 000	-12 000
Avskrivninger	13	-4 396	-4 396	0	0
Revisjonshonorar	5	-8 003	-5 625	-8 000	-8 500
Forretningsførerhonorar		-53 130	-51 633	-54 000	-55 000
Konsulenthonorar	6	-1 969	-10 993	-3 500	-5 500
Drift og vedlikehold	7	-260 247	-101 923	-61 500	-90 000
Forsikringer		-90 390	-86 364	-90 000	-95 000
Kommunale avgifter	8	-152 166	-141 801	-149 650	-151 150
Energi/fyring		-54 476	-67 511	-80 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-74 048	-70 848	-74 000	-78 000
Andre driftskostnader	9	-32 074	-32 525	-30 500	-32 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-744 111	-587 309	-564 842	-608 842
DRIFTSRESULTAT		107 853	266 246	284 158	249 158
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	17 305	22 308	10 000	0
Finanskostnader	11	-49 362	-56 157	-57 000	-43 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-32 057	-33 849	-47 000	-43 000
ÅRSRESULTAT		75 796	232 397	237 158	206 158
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		75 796	232 397		



BORETTSLAGET VARDØGT 5
ORG.NR. 958 776 357, KUNDENR. 6464

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	6 076 169	6 076 169
Tomt		309 510	309 510
Andre varige driftsmidler	13	13 186	17 582
SUM ANLEGGSMIDLER		6 398 865	6 403 261
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	7 891
Kundefordringer		0	3 282
Forskuddsbetalte kostnader		19 152	17 712
Driftskonto OBOS-banken		191 547	188 612
Sparekonto OBOS-banken		1 220 682	1 214 832
SUM OMLØPSMIDLER		1 431 381	1 432 329
SUM EIENDELER		7 830 246	7 835 590
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 16 * 100		1 600	1 600
Opptjent egenkapital		4 802 441	4 726 645
SUM EGENKAPITAL		4 804 041	4 728 245
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 394 757	1 475 142
Borettsinnskudd	15	1 617 154	1 617 154
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 011 911	3 092 296
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 856	12 963
Leverandørgjeld		5 210	1 503
Påløpte renter		229	327
Annen kortsiktig gjeld		0	257
SUM KORTSIKTIG GJELD		14 295	15 050
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 830 246	7 835 590



13

Borettslaget Vardøgt 5

Pantstillelse	16	3 500 154	3 500 154
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26. 03 .2021

Styret i Borettslaget Vardøgt 5

Anne Lise Fjeldbraaten

Andreas Karlsen

Pål Kvalnes

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	811 776
Internett	37 248
Eiendomsskatt	2 940
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	851 964

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-1 692
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	480
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 212

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 12 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 003.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 969
SUM KONSULENTHONORAR	-1 969

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-177 056
Drift/vedlikehold VVS	-7 000
Drift/vedlikehold elektro	-16 860
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-50 000
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 094
Kostnader dugnader	-238
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-260 247

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-2 944
Vann- og avløpsavgift	-93 924
Feieavgift	-2 621
Renovasjonsavgift	-52 934
Refundert eiendomsskatt utflyttere	257
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-152 166



NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-5 240
Lyspærer og sikringer	-251
Renhold ved firmaer	-14 550
Snørydding	-8 486
Trykksaker	-228
Porto	-401
Gaver	-650
Bank- og kortgebyr	-2 269
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-32 074

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	94
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 850
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	215
Kundeutbytte fra Gjensidige	11 146
SUM FINANSINNTEKTER	17 305

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-49 362
SUM FINANSKOSTNADER	-49 362

NOTE: 12

BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1983	6 076 169
SUM BYGNINGER	6 076 169

Tomten ble kjøpt i 1983.

Gnr.227/bnr.468

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13

VARIGE DRIFTSMIDLER

Luftavfukter til kjeller	
Tilgang 2019	21 978
Avskrevet tidligere	-4 396
Avskrevet i år	-4 396
	13 186
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	13 186

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,00 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2014 -1 883 000

Nedbetalt tidligere 407 858

Nedbetalt i år 80 385

-1 394 757**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -1 394 757**

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1983 -1 617 154

SUM BORETTSINNSKUDD -1 617 154

NOTE: 16**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 1 617 154

Pantelån 1 394 757

TOTALT 3 011 911

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger 6 076 169

Tomt 309 510

TOTALT 6 385 679



5. Balkonger

Saken er fremmet av Tale Frisa

Balkonger

Forslag til vedtak

Undersøke om mulighet og tillatelse til å bygge balkonger.

Styrets innstilling:

Styret har tidligere søkt om slik tillatelse hos plan og bygningsetaten, men fått til svar at siden gården er på gul liste er det ikke tillatt. Økonomien i gården tilsier at vi ikke har råd til dette siden vi skal rehabilitere fasade og bytte vinduer og anbefaler generalforsamlingen om å stemme mot forslaget.



6. FØLGENDE PERSONER ER NOMINERT:

Som styreleder for 1 år foreslås:

Anne-Lise Fjeldbraaten

Som styremedlemmer for 1 år foreslås:

Margunn Wegner Lende

Lars Woodhouse

Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Pål Kvalnes

Andreas Karlsen



Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 64736620. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.