



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: Lene
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2023

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, 05.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	2 768 678	2 705 916
Annen driftsinntekt		3 857	
Sum inntekter		2 772 535	2 705 916
Kostnader			
Lønnskostnad	2	270 355	148 769
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7	7 859 393	1 248 832
Sum kostnader		8 129 748	1 397 600
Driftsresultat		-5 357 213	1 308 316
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 315	151
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		343 189	162 474
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-340 873	-162 323
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		-5 698 086	1 145 992
Totalresultat		-5 698 086	1 145 992
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	10	-5 698 086	1 145 992
Sum overføringer og disponeringer		-5 698 086	1 145 992



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		25 976 068	25 976 068
Sum varige driftsmidler		25 976 068	25 976 068
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		25 976 068	25 976 068
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-3 728	
Andre fordringer		155 776	169 916
Sum fordringer		152 048	169 916
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 303 764	802 019
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 303 764	802 019
Sum omløpsmidler		2 455 812	971 936
SUM EIENDELER		28 431 880	26 948 004

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 200	3 200
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 461 706	8 159 793
Sum opptjent egenkapital		2 461 706	8 159 793
Sum egenkapital		2 464 906	8 162 993
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 355 268	9 325 498
Øvrig langsiktig gjeld		9 286 060	9 286 060
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		24 641 328	18 611 558
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 261 715	163 936
Annen kortsiktig gjeld		63 930	9 517
Sum kortsiktig gjeld		1 325 646	173 453
Sum gjeld		25 966 974	18 785 011
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 431 880	26 948 004



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 587944

Enheten

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

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: Lene
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2023

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, 18.07.2023



Organisasjonsnr: 975 903 265
VARDEÅSEN II BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	2 768 678	2 705 916
Annen driftsinntekt		3 857	
Sum inntekter		2 772 535	2 705 916
Kostnader			
Lønnskostnad	2	270 355	148 769
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6, 7	7 859 393	1 248 832
Sum kostnader		8 129 748	1 397 600
Driftsresultat		-5 357 213	1 308 316
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 315	151
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		343 189	162 474
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-340 873	-162 323
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		-5 698 086	1 145 992
Totalresultat		-5 698 086	1 145 992
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	10	-5 698 086	1 145 992
Sum overføringer og disponeringer		-5 698 086	1 145 992



Organisasjonsnr: 975 903 265
VARDEÅSEN II BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		25 976 068	25 976 068
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		25 976 068	25 976 068
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
		-3 728	
Andre fordringer			
		155 776	169 916
Sum fordringer		152 048	169 916
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		2 303 764	802 019
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 303 764	802 019
Sum omløpsmidler		2 455 812	971 936
SUM EIENDELER		28 431 880	26 948 004
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital			
		3 200	3 200
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	2 461 706	8 159 793
Sum opptjent egenkapital	2 461 706	8 159 793
Sum egenkapital	2 464 906	8 162 993
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	15 355 268	9 325 498
Øvrig langsiktig gjeld	9 286 060	9 286 060
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	24 641 328	18 611 558
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	1 261 715	163 936
Annen kortsiktig gjeld	63 930	9 517
Sum kortsiktig gjeld	1 325 646	173 453
Sum gjeld	25 966 974	18 785 011
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	28 431 880	26 948 004



Organisasjonsnr: 975 903 265
VARDEÅSEN II BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

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. Avskrivningssats 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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	16746.00	17384.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	33409.00	18384.00



<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	220200.00	113000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	270355.00	148768.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>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>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note

3



Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Innkalling til ordinær generalforsamling 18.04.2023 for Vardeåsen II Borettslag.

Møtested: Vardeåsen Nærmiljøsentor, Lurudveien 4, 2020 Skedsmokorset
Tid: kl. 18:30

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene av får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

Saksliste

- Sak 1: Konstituering
- Sak 2: Styrets årsrapport
- Sak 3: Regnskap
- Sak 4: Innkomne forslag
- Sak 5: Godtgjørelse til tillitsvalgte
- Sak 6: Personvalg
- Sak 7: Delegatvalg generalforsamling i BORI



Sak 1: Konstituering

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

Alternativ 1

- A) Styret foreslår styreleder Helge Skjervheim til å lede møtet.
- B) Beboerne leverer ferdig utfylt skjema før møtet starter og antall stemmeberettigede telles opp
- C) Styret foreslår Lene-Katrin Austnes fra Bori BBL som sekretær. To andelseiere blir valgt på GF til å signere protokollen.
- D) Møtet er forvarslet og innkallingen sendt ut i tide. Anbefales godkjent

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets forslag

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

Styrets forslag

"Regnskapet godkjennes og resultat skal overføres til egenkapital"

Sak 4: Innkomne forslag

Sak 5: Godtgjørelse til tillitsvalgte

Det er valgkomiteen som legger frem forslag om honorar til tillitsvalgt. Forslaget vil bli lagt frem på Generalforsamlingen.

Alternativ 1

Valgkomiteens forslag til honorar til tillitsvalgte godkjennes

Sak 6: Personvalg

Valgkomiteens innstilling vil bli lagt frem på generalforsamlingen

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

Kandidater til **Valgkomite (1 år)**:



Sak 7: Delegation valg generalforsamling i BORI

Kun for TILKNYTTETE BORETTSLAG

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen.

Borettslag med 1-49 andeler har krav på 1 delegat

I tillegg velges like mange varadelegater.

Delegatene må velges ved navn av generalforsamlingen; det er ikke anledning til å overlate til styret å plukke ut delegater. Valgkomiteen legger frem forslag til delegater på Generalforsamlingen

Kandidater til **Delegat**:

Kandidater til **Varadelegat**:



Vardeåsen II Borettslag Styrets årsberetning 2022

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Helge Skjervheim	(valgt for 2 år i 2021)
Styremedlem:	Morten Holtop	(valgt for 2 år i 2021)
Styremedlem:	Kristin Thomassen	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem:	Ken Pettersen	(valgt for 2 år i 2022)

Varamedlemmer til styret:

1. Varamedlem:	Ellinor Voie Rekstad	(valgt for 1 år i 2022)
2. Varamedlem:	Marit Hellelose	(valgt for 1 år i 2022)

Valgkomite:	Bjørn Hellelose	(valgt for 1 år i 2022)
	Villy Roar Johansen	(valgt for 1 år i 2022)

Delegater til generalforsamlingen i Bori bbl 2022:

Helge Skjervheim	som delegat
Morten Holtop	som varadelegat

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

GENERELLE OPPLYSNINGER

- A Vardeåsen II Borettslag ble stiftet 05.10.1995 og har organisasjonsnummer 975 903 265.

Borettslaget består av 32 andelsboliger, fordelt på 3 bygninger med adressene Lurudveien 16, 18 og 20. 2020 Skedsmokorset.

Eiendommen har gnr. 58 bnr. 51 i Lillestrøm kommune.

- B 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.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

- C Styret består av 1 kvinne og 3 menn. Styrets leder er mann. Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte i borettslaget.

- D HMS / Ansatte / arbeidsmiljø
Borettslaget har ingen ansatte.

Det er utarbeidet et internkontrollsystem for borettslaget og en egen HMS-perm for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget. Styret sendte ut



egenmeldingskjema til alle andelseierne i november 2020. Alle andelseierne bortsett fra en besvarte og leverte utfylt egenmeldingskjema. Styret gikk vernerunde og inspiserte bygninger og eiendom i november 2022. Det ble ikke rapportert avvik i 2022.

- E Ytre miljø
Borettslagets virksomhet forurensrer ikke det ytre miljø i nevneverdig grad.

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 11 møter, hvorav 10 møter har vært styremøter. Av rutinesaker som behandles på styremøter kan nevnes:

- *Budsjettering*
- *Regulering av felleskostnader*
- *Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)*
- *Løpende vedlikehold*
- *Forsikringsskader*
- *Serviceavtaler*
- *Inngåtte avtaler/kontrakter med f.eks. vaktmesterfirma eller andre leverandører av varer/tjenester*
- *Bomiljø*
- *Info og rundskriv – Facebook gruppe*

Av andre saker kan nevnes:

- *Rens av ventilasjonsrør*
- *Nye garasjeporter*
- *Vårdugnad*
- *Vask av garasjer*
- *Grillfest i juni*
- *Pizzaaften i oktober*

Nærmere beskrivelse av noen aktiviteter

Rehabilitering 2022-2024

Styret la høsten 2021 frem en rehabiliteringsplan for borettslaget og rehabiliteringen startet opp våren 2022. Rehabiliteringen vil gå over 3 år, men vi har allerede ferdigstilt flere av disse, og flere av prosjektene ble påbegynt i 2022

Klargjøring for strøm til ladestasjoner for bil

Det første prosjektet startet vi opp allerede i januar/februar og gjaldt klargjøring for elbillading i garasjene og ny led belysning i garasjene. Prosjektet ble utført innenfor budsjett.

Nye lysarmaturer på yttervegger og trapper/svalganger

Dette prosjektet ble utført sommer/høst 2022 samtidig med rehabiliteringen av takene. Dette prosjektet ble også utvidet noe da mange av våre pullertlamper var defekte. Vi valgte derfor å utvide denne rehabiliteringen med også å bytte ut disse lampene. Endringen



medførte en liten overskridelse av budsjett fremlagt i 2021. Overskridelsen var på ca. kr. 25 000.

Rehabilitering av tak

Dette er det mest omfattende prosjektet i rehabiliteringsprosessen. Prosjektet ble startet opp tidlig høst 2021. Styret inngikk en avtale med Bori Prosjekt om konsulentbistand til å konkurransesutsette rehabiliteringen og gjennomføre dette prosjektet. Tilbudsdokumenter ble produsert i samarbeid med styret og sendt ut til prekvalifiserte tilbydere høsten 2021. 4 tilbydere fikk mulighet til å levere tilbud og disse 4 var også med på tilbudsbeifaringen. Vi fikk inn tilbud fra Ø2B as og Gjerdrum Byggservice as, der Gjerdrum Byggservice ble vurdert som det beste tilbudet. Kontrakt ble underskrevet i januar 2022 og plan for oppstart ble satt til april 2022, men på grunn av at Lillestrøm kommune ikke godkjente fasadeendringene med begrunnelse i reguleringsplanen for Lillestrøm, ble prosjektet kraftig forsinket. Etter å ha søkt om dispensasjon for reguleringsplanen ble de nye takene godkjent 14. juni. Oppstartsdato for prosjektet ble deretter besluttet at skulle være 5. juli. Prosjektet ble ferdigstilt 5. desember, men på grunn av været ble noe malingsarbeider utsatt til våren 2023. Prosjektet tok noe lenger tid enn først antatt, dette skyldes i hovedsak problemer med å skaffe arbeidskraft. Prosjektet var innenfor tidsrammen som var satt på prosjektet. Prosjektet har blitt utført godt innenfor budsjett. Da noen arbeider fremdeles gjenstår har vi p.t. ikke den endelige kostnaden, men det kan se ut til at vi ligger 3-400 000 under budsjett.

Rehabilitering av heiser

Styret inngikk våren 2022 avtale med Heisrådgiveren as om konsulenthjelp til å konkurransesutsette rehabilitering av heisene våre. Konkurransesapirer ble våren 2022 sendt ut til 4 tilbydere, men vi fikk inn bare 2 tilbud på dette prosjektet også. Dette var fra Kone heis as og Starlift as. Etter en vurdering så vurderte vi tilbudet fra Starlift as som det beste tilbudet. Kontrakt med Starlift ble inngått i oktober 2022 og heisene vil være ferdigstilt i april/mai 2023. Tilbudet vi har godkjent ligger innenfor budsjett. Hvis vi ikke får noen uforutsette kostander på dette prosjektet, vil vi også her komme i mål 3-400 000 under budsjett.

Nye rekkverk på verandaer, svalganger og over mur

Styret inngikk våren 2022 avtale med Bori Prosjekt om konsulenthjelp til å konkurransesutsette prosjektet nye rekkverk. 5 tilbydere ble invitert og var med på tilbudsbeifaring. 4 selskaper leverte tilbud. Etter en vurdering ble Midhaug as valg som leverandør til dette prosjektet og kontrakt ble skrevet i desember. Planlagt oppstart er i slutten av april 2023. Slik det ser ut vil prosjektet være innenfor budsjett.

Forsikringsskader

Vi hadde 1 forsikringsskader i 2022. Dette gjaldt vannlekkasje fra avløpsrør under kjøkkenbenk og videre innunder parkett på kjøkken og stue.

Vårrydding og vask av garasjer

Tradisjonen tro så ble det også i 2022 gjennomført en vårrydding på uteområdene våre og styret tok på seg ansvaret med å få vasket garasjer og svalganger. Styret takker alle som bidro på vårryddingen.



Sommerfest og Pizzaaften

Vår tradisjonelle sommerfest ble gjennomført fredag 17. juni. Etter ett par år med lite aktivitet var det kjempehyggelig å kunne invitere beboerne til ett sosialt samvær igjen. Det samme gjelder jo pizza aftenen vi hadde 7. oktober. Godt oppmøte og hyggelig stemning på begge arrangementene.

Ansvar

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



Vardeåsen Ii Borettslag

Årsoppgjør 2022

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Vardeåsen Ii Borettslag org.nr. 975903265



Resultatregnskap 2022

Vardeåsen Ii Borettslag
Alle beløp i NOK

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter				
	1	2 768 678	2 705 916	2 759 913
Felleskostnader				2 815 111
Annen driftsinntekt		3 857	0	20 000
Sum driftsinntekter		2 772 535	2 759 913	2 835 111
Kostnader				
Lønnskostnad	2	270 355	148 769	154 000
Konsulenttjenester	3	101 014	167 734	99 000
Kontingenter		13 058	12 851	13 500
Rep og vedlikehold	4	6 819 991	228 619	6 275 000
Forsikringer		79 417	79 783	87 500
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	5	447 469	398 607	459 000
Energi og fyring		101 408	83 014	100 000
Kabel-TV og telefoni		106 076	95 040	100 000
Driftskostnader	6	163 809	151 478	162 000
Andre driftskostnader	7	27 150	31 706	35 500
Sum driftskostnader		8 129 748	1 397 600	10 533 500
Driftsresultat før finansposter		-5 357 213	1 308 316	-7 698 389
Finansielle poster				
Finansinntekt		2 315	151	500
Finanskostnad		343 189	162 474	305 000
Sum finansposter		-340 873	-162 323	-951 961
Årsresultat		-5 698 086	1 145 992	-8 650 350
Overført til annen egenkapital	10	-5 698 086	1 145 992	0
Sum disponering		-5 698 086	1 145 992	0

Resultatrapport 2022 for Vardeåsen Ii Borettslag



Balanse 31.12.2022

Vardeåsen II Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 13	25 460 868	25 460 868
Tomt	8, 13	515 200	515 200
Sum varige driftsmidler		25 976 068	25 976 068
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		25 976 068	25 976 068
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		155 776	169 917
Kundefordringer		-3 728	0
Sum fordringer		152 048	169 917
Bankinnskudd, kasse o.l.		2 258 528	801 805
Skattetrekkonto		45 236	214
Sum omløpsmidler		2 455 812	971 936
SUM EIENDELER		28 431 880	26 948 004

Balanserapport 2022 for Vardeåsen II Borettslag



Balanse 31.12.2022

Vardeåsen II Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	9	3 200	3 200
Annen egenkapital	10	2 461 706	8 159 793
Sum egenkapital		2 464 906	8 162 993
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	15 355 268	9 325 498
Borettsinnskudd	12	9 286 060	9 286 060
Sum langsiktig gjeld		24 641 328	18 611 558
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 261 715	163 936
Annen kortsiktig gjeld		63 930	9 517
Sum kortsiktig gjeld		1 325 646	173 453
Sum gjeld		25 966 974	18 785 011
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 431 880	26 948 004

Vardeåsen II Borettslag

Helge Skjervheim
Styrets leder

Morten Holtop
Styremedlem

Kristin Thomassen
Styremedlem

Ken Åge Pettersen
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Vardeåsen II Borettslag



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.

Avskrivningssats 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 Felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Generelle felleskostnader	2 311 848	1 441 308	2 311 913	1 862 650
Motorvarmer	8 774	0	0	0
Stipulerte avdrag	142 920	1 062 972	143 000	0
Stipulerte rentekostnader	305 136	201 636	305 000	952 461
Sum felleskostnader	2 768 678	2 705 916	2 759 913	2 815 111

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Lønn til ansatte	14 850	15 300	20 000	20 000
Feriepenger	1 896	2 084	0	0
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	218 200	113 000	115 000	120 000
Annen oppgavepliktig godtgjørelse	2 000	0	0	0
Arbeidsgiveravgift	33 142	18 090	19 000	19 000
Arbeidsgiveravgift av andre påløpte lønnskost	267	294	0	0
Sum lønnskostnader	270 355	148 769	154 000	159 000



Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2021/2022.

Borettslaget har ingen fast ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Forretningsførsel	87 828	85 356	88 000	92 000
Revisjon	4 663	4 663	5 000	5 000
Teknisk bistand	0	76 802	0	0
Tilleggstjenester	7 610	0	0	0
Vedlikeholdsplan	913	913	0	0
Sum konsulenttjenester	101 014	167 734	95 000	99 000

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	0	0	5 975 000	9 000 000
Brannsikring	18 488	6 038	0	0
Bygninger	393 663	59 263	60 000	50 000
Dugnad	869	0	5 000	5 000
Egenandel	10 000	0	10 000	10 000
Elektro	0	18 899	25 000	5 000
Garasjer	61 996	87 288	60 000	20 000
Heis	864 733	57 130	80 000	80 000
Større vedlikehold	5 421 391	0	0	0
Utvendig anlegg	0	0	10 000	10 000
Ventilasjon	48 850	0	0	0
VVS	0	0	50 000	5 000
Sum vedlikeholdskostnader	6 819 991	228 619	6 275 000	9 185 000



Note 5 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Eiendomsskatt	51 608	48 632	56 000	57 000
Kommunale avgifter	395 861	349 975	403 000	455 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	447 469	398 607	459 000	512 000

Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Brøyting/strøing/feiing	3 013	73 222	0	0
Garasjer	8 607	0	0	0
Gressklipping	0	42 811	20 000	20 000
Lokaler	129	0	0	0
Renhold	5 134	12 863	5 000	25 000
Søppeltømming / container	12 365	5 909	7 000	7 000
Vaktmester	134 562	16 673	130 000	145 000
Sum driftskostnader	163 809	151 478	162 000	197 000



Note 7 Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Belysning, sikringer	0	0	1 000	1 000
Kontormaskiner	0	5 490	0	0
Nøkler, låser, skilt	4 820	0	0	0
Verktøy og redskaper	2 152	10 464	5 000	5 000
Sum driftsmateriale	6 973	15 954	6 000	6 000
Generalforsamling	3 634	1 962	6 000	6 000
Velferd	13 041	11 169	20 000	20 000
Sum kontorkostnader	16 675	13 131	26 000	26 000
Gave, ikke	349	0	1 000	1 000
Øredifferanser	0	-1	0	0
Bank og kortgebyrer	3 153	2 623	2 500	2 500
Sum andre kontorkostnader	3 502	2 621	3 500	3 500
Sum andre driftskostnader	27 150	31 706	35 500	35 500

Note 8 Anleggsmidler

	Molok avfallsanlegg	Tomt	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01	51 647	515 200	25 460 868
Årets tilgang	0	0	0
Årets avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	51 647	515 200	25 460 868
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	51 647	0	0
Bokført verdi pr.31.12	0	515 200	25 460 868
Anskaffelsesår	2014	1989	1996
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0



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 9 Andelskapital

Andelskapitalen er kr 3 200 fordelt på 32 à kr 100.

Note 10 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	8 159 793	7 013 800
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-5 698 086	1 145 992
Sum opptjent egenkapital 31.12	2 461 706	8 159 793



Note 11 Pantelån

BOLIGBANKEN ASA

Renter 31.12.22: 3,80%, løpetid 40 år

Opprinnelig 2022

28 560 000

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

0

Lånesaldo 31.12

15 355 268

Beregnet innfrielsesdato: 04.05.2062

Nordea Bank ABP

Renter 31.12.22: 3,80%, løpetid 5 år

Opprinnelig 2017

5 000 000

Nedbetalt tidligere

582 380

Nedbetalt i år

4 417 620

Lånesaldo 31.12

0

Beregnet innfrielsesdato: 28.02.2022

Husbanken

Renter 31.12.22: 3,80%, løpetid 26 år

Opprinnelig 1996

17 210 000

Nedbetalt tidligere

12 302 122

Nedbetalt i år

4 907 878

Lånesaldo 31.12

0

Beregnet innfrielsesdato: 01.03.2022

Sum langsiktig gjeld

15 355 268

Note 12 Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.



Note 13 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	24 641 328	18 611 558
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	25 976 068	25 976 068
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	38 222 000	31 872 000

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 14 Disponible midler

	2022	2021
A. Disponible midler 01.01	798 483	735 639
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-5 698 086	1 145 992
Opptak langsiktige lån	28 560 000	0
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-22 530 230	-1 083 149
B. Årets endring i disponible midler	331 684	62 843
C. Disponible midler 31.12	1 130 166	798 483
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 455 812	971 936
- Kortsiktig gjeld	1 325 646	173 453
= Disponible midler 31.12	1 130 166	798 483



453 VARDEÅSEN II BORETTSLAG - REGNSKAP FOR 2022

Regnskapet for 2022 vier ett negativt driftsresultatet og utgjør kr -5 357 213. Samlet resultat er også negativt og utgjør kr -5 698 086. Dette er kr 675 000 dårligere enn budsjettet. Resultatet tar ikke hensyn til avdrag på lån.

Det negative resultatet skyldes rehabiliteringen som har blitt utført i 2022.

Begrunnelse for avvik mellom regnskap og budsjett

Avviket i forhold til budsjett skyldes i hovedsak at prosjektet med ny utebelysning ble fremskyndet fra 2023 til 2022 og heisrehabiliteringen er startet tidligere enn først planlagt og første delbetaling på dette prosjektet er utført i 2022.

Avviket på lønnskostnader skyldes kostnader for prosjektledelse av takprosjektet. Kostnader for prosjektledelse er budsjettet inn i hvert enkelt delprosjekt, men er utført under posten lønnskostnader. Det er styreleder som er prosjektleder for rehabiliteringen.

Samlet sett er rehabiliteringskostnadene innenfor det rehabiliteringsbudsjettet som er lagt frem for andelshaverne tidligere.

Disponible midler

Disponible midler, dvs. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2022 kr 1 130 166. Dette er godt over boligbyggelagets anbefalte minimumsnivå som er en anbefaling om at disponible midler tilsvarende 3-6 måneders felleskostnader.

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

Det er gjennomført vedlikehold (i henhold til rehabiliteringsplanen) som er, etter styrets oppfatning, tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Det er ikke foretatt avsetninger til fremtidig vedlikeholdsansvar.

Ellers vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som kommer frem under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr. 31.12.2022, og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2022 og frem til styrets årsberetning er avgitt.

KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2023

Felleskostnader

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader.



Vedlikehold

I tillegg de 2 rehabiliteringsprosjektene som allerede er satt i gang, planlegger borettslaget å male blokkene i sommer. Til høsten planlegger vi å bytte ut alle duker til markiser. Vi vil også starte opp rehabiliteringsprosjektet med utskifting av dører og vinduer.

Forsikringer

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av generell indeksregulering, individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Budsjettet for forsikring har en økning fra 2022 til 2023.

Kommunale avgifter

Endringer i de kommunale avgiftene har variert de siste årene. Årets økning ser ut til å være noe lavere enn budsjettet.



Til generalforsamlingen i Vardeåsen II Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vardeåsen II Borettslag som viser et underskudd på NOK 5 698 086. Årsregnskapet 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet.. 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



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Lillestrøm, 17. mars 2023
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud 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



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

Norwegian Bypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

17.03.2023 18.15.15

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.