



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 975 903 265  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: VARDEÅSEN II BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o BORI BBL  
Tærudgata 16  
2004 LILLESTRØM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: Morten Werner  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 25.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	3 345 288	2 815 188
Annen driftsinntekt	2	18 888	18 082
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 364 176</b>	<b>2 833 270</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	303 453	356 331
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,	7 471 287	8 364 432
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 774 740</b>	<b>8 720 763</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-4 410 564</b>	<b>-5 887 493</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		165 888	14 204
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		1 659 889	1 066 167
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 494 001</b>	<b>-1 051 963</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-5 904 564</b>	<b>-6 939 456</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-5 904 564</b>	<b>-6 939 456</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	12	-5 904 564	-4 477 750
Overføringer til/fra annen egenkapital	12		-2 461 706
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-5 904 564</b>	<b>-6 939 456</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10, 16	25 976 068	25 976 068
Sum varige driftsmidler		25 976 068	25 976 068
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		25 976 068	25 976 068
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		18 153	
Andre fordringer		143 520	131 328
Sum fordringer		161 673	131 328
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 435 454	6 574 054
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 435 454	6 574 054
Sum omløpsmidler		1 597 127	6 705 383
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>27 573 195</b>	<b>32 681 451</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	11	3 200	3 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	12	10 382 314	4 477 750
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-10 382 314</b>	<b>-4 477 750</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-10 379 114</b>	<b>-4 474 550</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 14, 16	28 557 270	27 355 268
Øvrig langsiktig gjeld	15, 16	9 286 060	9 286 060
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>37 843 330</b>	<b>36 641 328</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		84 539	451 061
Annen kortsiktig gjeld	17	24 441	63 612
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>108 980</b>	<b>514 673</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>37 952 309</b>	<b>37 156 001</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>27 573 195</b>	<b>32 681 451</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 553549

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 975 903 265  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: VARDEÅSEN II BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o BORI BBL  
Tærudgata 16  
2004 LILLESTRØM

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: Morten Werner  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 24.06.2025



Organisasjonsnr: 975 903 265  
VARDEÅSEN II BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	3 345 288	2 815 188
Annen driftsinntekt	2	18 888	18 082
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 364 176</b>	<b>2 833 270</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	303 453	356 331
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	7 471 287	8 364 432
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 774 740</b>	<b>8 720 763</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-4 410 564</b>	<b>-5 887 493</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		165 888	14 204
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		1 659 889	1 066 167
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 494 001</b>	<b>-1 051 963</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-5 904 564</b>	<b>-6 939 456</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-5 904 564</b>	<b>-6 939 456</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	12	-5 904 564	-4 477 750
Overføringer til/fra annen egenkapital	12		-2 461 706
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-5 904 564</b>	<b>-6 939 456</b>



Organisasjonsnr: 975 903 265  
VARDEÅSEN II BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom 10, 16			
Sum varige driftsmidler		25 976 068	25 976 068
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		25 976 068	25 976 068
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		18 153	
Andre fordringer		143 520	131 328
Sum fordringer		161 673	131 328
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 435 454	6 574 054
Sum omløpsmidler		1 597 127	6 705 383
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>27 573 195</b>	<b>32 681 451</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital 11		3 200	3 200
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Udekket tap	12	10 382 314	4 477 750
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-10 382 314</b>	<b>-4 477 750</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-10 379 114</b>	<b>-4 474 550</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 14, 1	28 557 270	27 355 268
Øvrig langsiktig gjeld	15, 16	9 286 060	9 286 060
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>37 843 330</b>	<b>36 641 328</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		84 539	451 061
Annen kortsiktig gjeld	17	24 441	63 612
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>108 980</b>	<b>514 673</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>37 952 309</b>	<b>37 156 001</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>27 573 195</b>	<b>32 681 451</b>



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 30 000,- 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**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

0.00

**Note**

2

**Spesifisering av resultatregnskapet**

**Lønnskostnader**

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.





**Vardeåsen Ii Borettslag**

**Årsoppgjør 2024**

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter



Vardeåsen Ii Borettslag org.nr. 975903265



## Resultatregnskap 2024

Vardeåsen Ii Borettslag  
Alle beløp i NOK

Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025	
<b>Inntekter</b>					
	1	3 345 288	2 815 188	3 345 441	3 589 106
	2	18 888	18 082	10 000	9 999
		<b>3 364 176</b>	<b>2 833 270</b>	<b>3 355 441</b>	<b>3 599 105</b>
<b>Kostnader</b>					
	3	303 453	356 331	274 200	171 150
	4	97 238	95 478	97 000	101 118
	5	13 058	13 758	12 999	13 057
	6	6 415 363	7 270 463	6 141 999	247 998
		91 872	84 418	93 500	100 900
	7	530 110	484 366	556 999	636 999
		106 298	99 172	100 000	100 000
		0	107 331	104 000	104 000
	8	184 763	168 770	160 000	193 699
	9	32 586	40 676	48 399	35 400
		<b>7 774 740</b>	<b>8 720 763</b>	<b>7 589 096</b>	<b>1 704 321</b>
		<b>-4 410 564</b>	<b>-5 887 493</b>	<b>-4 233 655</b>	<b>1 894 784</b>
<b>Finansielle poster</b>					
		165 888	14 204	0	0
		1 659 889	1 066 167	1 723 394	1 694 278
		<b>-1 494 001</b>	<b>-1 051 963</b>	<b>-1 723 394</b>	<b>-1 694 278</b>
		<b>-5 904 564</b>	<b>-6 939 456</b>	<b>-5 957 049</b>	<b>200 506</b>
	12	0	-2 461 706	0	0
	12	-5 904 564	-4 477 750	0	0
		<b>-5 904 564</b>	<b>-6 939 456</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Resultatrapport 2024 for Vardeåsen Ii Borettslag



## Balanse 31.12.2024

Vardeåsen Ii Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	10, 16	25 460 868	25 460 868
Tomt	10, 16	515 200	515 200
Sum varige driftsmidler		25 976 068	25 976 068
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>25 976 068</b>	<b>25 976 068</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		143 520	131 328
Kundefordringer		18 153	0
Sum fordringer		161 673	131 328
Bankinnskudd, kasse o.l.		1 435 454	6 574 054
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 597 127</b>	<b>6 705 383</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>27 573 195</b>	<b>32 681 451</b>

Balanserapport 2024 for Vardeåsen Ii Borettslag



## Balanse 31.12.2024

Vardeåsen II Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	11	3 200	3 200
Udekket tap	12	-10 382 314	-4 477 750
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-10 379 114</b>	<b>-4 474 550</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 14, 16	28 557 270	27 355 268
Borettsinnskudd	15, 16	9 286 060	9 286 060
Sum langsiktig gjeld		37 843 330	36 641 328
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		84 539	451 061
Annen kortsiktig gjeld	17	24 441	63 612
Sum kortsiktig gjeld		108 980	514 673
<b>Sum gjeld</b>		<b>37 952 309</b>	<b>37 156 001</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>27 573 195</b>	<b>32 681 451</b>

Vardeåsen II Borettslag

Helge Skjervheim  
Styrets leder

Morten Holtop  
Styremedlem

Kristin Thomassen  
Styremedlem

Ken Åge Pettersen  
Styremedlem

Balanserapport 2024 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 30 000,- 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

		<b>Regnskap 2024</b>	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>	<b>Budsjett 2025</b>
3600	Generelle Felleskostnader	1 621 980	1 862 640	1 622 047	1 696 080
3603	Stipulerte renter	1 723 308	952 548	1 723 394	1 694 278
3604	Stipulerte avdrag	0	0	0	198 748
	<b>Sum felleskostnader</b>	<b>3 345 288</b>	<b>2 815 188</b>	<b>3 345 441</b>	<b>3 589 106</b>



## Note 2 Andre driftsinntekter

	<b>Regnskap 2024</b>	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>	<b>Budsjett 2025</b>
El bil/ladeanlegg	18 888	18 082	10 000	9 999
<b>Sum andre driftsinntekter</b>	<b>18 888</b>	<b>18 082</b>	<b>10 000</b>	<b>9 999</b>

## Note 3 Lønns- og personalkostnader

	<b>Regnskap 2024</b>	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>	<b>Budsjett 2025</b>
Lønn til ansatte	123 500	168 400	95 000	20 000
Feriepenger	17 454	23 897	20 200	0
Godtgjørelse til styre- og	125 000	120 000	125 000	130 000
Arbeidsgiveravgift	35 039	40 664	34 000	21 150
Arbeidsgiveravgift av andre påløpte	2 461	3 370	0	0
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>303 453</b>	<b>356 331</b>	<b>274 200</b>	<b>171 150</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Borettslaget har ingen ansatte. Lønnsarbeidet gjelder vask av svalganger og garasjer, og prosjektleidelse for prosjektet nye dører og vinduer.

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

## Note 4 Konsulent tjenester

	<b>Regnskap 2024</b>	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>	<b>Budsjett 2025</b>
Revisjon	4 688	4 688	5 000	4 899
Forretningsførerhonorar	91 815	87 990	92 000	96 219
Andre forvaltningstjenester	735	2 800	0	0
<b>Sum konsulent tjenester</b>	<b>97 238</b>	<b>95 478</b>	<b>97 000</b>	<b>101 118</b>

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.



## Note 5 Kontingenter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kontingent NBBL	1 858	13 058	12 999	1 858
Kontingent BORI	11 200	700	0	11 199
<b>Sum kontingenter</b>	<b>13 058</b>	<b>13 758</b>	<b>12 999</b>	<b>13 057</b>

## Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	20 657	0	20 000	120 000
Vedlikehold VVS	0	10 000	10 000	9 999
Vedlikehold elektro	12 586	28 500	10 000	9 999
Vedlikehold utvendig anlegg	74 343	26 178	5 000	5 000
Vedlikehold heis	56 073	135 518	72 000	78 000
Vedlikehold garasjer	40 101	29 783	10 000	20 000
Dugnadskostnader	1 151	1 163	5 000	5 000
Egenandel forsikringsskader	0	0	9 999	0
Større vedlikehold/påkostninger	6 210 454	7 039 322	6 000 000	0
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>6 415 363</b>	<b>7 270 463</b>	<b>6 141 999</b>	<b>247 998</b>

## Note 7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kommunale avgifter	507 526	420 716	484 000	585 000
Eiendomsskatt	22 584	63 650	72 999	51 999
<b>Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt</b>	<b>530 110</b>	<b>484 366</b>	<b>556 999</b>	<b>636 999</b>



## Note 8 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	31 523	145 720	160 000	33 000
Renholdstjenester	24 960	23 050	0	26 199
Snøbrøyting/strøing/feiing	98 258	0	0	103 000
Gressklipping	30 021	0	0	31 500
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>184 763</b>	<b>168 770</b>	<b>160 000</b>	<b>193 699</b>

## Note 9 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftskostnader garasjer/P-	0	0	2 000	0
Søpeltømming/container	7 344	7 988	8 000	7 500
Renholdsartikler	763	0	0	0
Verktøy og redskaper	1 499	0	5 000	0
Nøkler, låser og skilt	0	4 787	5 000	0
Annet driftsmateriale	0	0	0	5 000
Kontorrekvisita	577	0	0	0
Lisenser/software	0	913	999	0
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	4 263	0	0
Kostnader tillitsvalgte	0	1 438	0	0
Generalforsamling/årsmøte	6 229	5 549	5 000	6 500
Velferdskostnader	13 773	13 339	20 000	14 000
Øredifferanser	0	-1	0	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 400	2 400	2 400
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>32 586</b>	<b>40 676</b>	<b>48 399</b>	<b>35 400</b>



## Note 10 Anleggsmidler

	Tomt	Molok avfallsanlegg	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01	515 200	51 647	25 460 868
Årets tilgang	0	0	0
Årets avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	515 200	51 647	25 460 868
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	0	51 647	0
Bokført verdi pr.31.12	515 200	0	25 460 868
Anskaffelsesår	1989	2014	1996

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 11 Andelskapital

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

## Note 12 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Opptjent egenkapital 01.01	-4 477 750	2 461 706
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-5 904 564	-6 939 456
Sum opptjent egenkapital 31.12	-10 382 314	-4 477 750



Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

## Note 13 Gjeld til kredittinstitusjoner

	<b>Regnskap 2024</b>	<b>Regnskap 2023</b>
Pantelån 4	28 557 270	27 355 268
<b>Sum gjeld til kredittinstitusjoner</b>	<b>28 557 270</b>	<b>27 355 268</b>

## Note 14 Pantelån

### BOLIGBANKEN ASA

Renter 31.12.24: 5,95%, løpetid 40 år

Opprinnelig 2022	28 560 000	
Nedbetalt tidligere	1 205 619	
Delutbetaling lån 2024	1 202 889	
Nedbetalt i år	0	
Lånesaldo 31.12		28 557 270
Beregnet innfrielsesdato: 04.05.2062		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>28 557 270</b>

## Note 15 Borettsinnskudd

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



## Note 16 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	37 843 330	36 641 328
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	25 976 068	25 976 068
<b>Pant og sikkerhetsstillelse</b>		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	38 222 000	38 222 000
Tinglyst pant i henhold til panteattest.		

## Note 17 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Skyldig arbeidsgiveravgift	1	0
Påløpt arbeidsgiveravgift på	2 461	3 369
Skyldig feriepenger	17 453	23 897
Påløpt rente	4 526	4 379
Andre påløpte kostnader	0	31 966
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>24 441</b>	<b>63 612</b>

## Note 18 Disponible midler

	2024	2023
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>6 190 710</b>	<b>1 130 166</b>
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-5 904 564	-6 939 456
Opptak langsiktige lån	1 202 890	0
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-888	12 000 000
B. Årets endring i disponible midler	-4 702 563	5 060 543
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>1 488 147</b>	<b>6 190 710</b>
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 597 127	6 705 383
- Kortsiktig gjeld	108 980	514 673
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>1 488 147</b>	<b>6 190 710</b>



## 453 2024 Årsregnskap.pdf

Navn Dato  
**Thomassen, Kristin** 2025-02-11

Identifikasjon  
 bankID™ Thomassen, Kristin

Navn Dato  
**Holtop, Morten** 2025-03-03

Identifikasjon  
 bankID™ Holtop, Morten

Navn Dato  
**Skjervheim, Helge** 2025-03-03

Identifikasjon  
 bankID™ Skjervheim, Helge

Navn Dato  
**Pettersen, Ken Åge** 2025-03-03

Identifikasjon  
 bankID™ Pettersen, Ken Åge



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



## 453 VARDEÅSEN II BORETTSLAG - REGNSKAP FOR 2024

Regnskapet for 2024 vier ett negativt resultat på kr -5 904 564. Det negative resultatet skyldes rehabiliteringen som har blitt utført i 2024 og er dekket opp ved låneopptak.

### Begrunnelse for avvik mellom regnskap og budsjett

Boligselskapets driftskostnader var i perioden kr 7 774 740 mot budsjetterte kostnader på kr 7 589 096, som er 185 644 kr større enn budsjettert. Differansen skyldes i hovedsak noe høyere rehabiliteringskostnader enn det som det ble budsjettert med. Det var imidlertid ingen kostnader knyttet TV/bredbånd i 2024 mot budsjett på kr 104 000. Årsaken til hvorfor OBOS nett ikke har fakturert oss for 2024 er ukjent.

### Disponible midler

Disponible midler, dvs. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2024 kr 1 488 147. Dette er godt over boligbyggelagets anbefalte minimumsnivå som er en anbefaling om at disponible midler tilsvarende minimum 4 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. 31.12.2024, 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 31.12.2024 og frem til styrets årsberetning er avgitt.

## KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2025

### Felleskostnader

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader.

### Vedlikehold

Det er ikke planlagt for noe større vedlikehold i 2025, men det er satt av midler til noe vedlikehold i løpet av året.

### Forsikringer

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av generell indeksregulering, individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Budsjettet for forsikring har en økning fra 2024 til 2025.



## **Kommunale avgifter**

Endringer i de kommunale avgiftene har variert de siste årene. Årets økning ser ut til å være noe høyere enn budsjettet. Dette skyldes i tillegg til prisøkning, økt vannforbruk i borettslaget. En positiv utvikling er at vi i 2025 ikke skal betale eiendomsskatt. I budsjettet for 2025 er det satt av 52 000 til eiendomsskatt.



Til generalforsamlingen i Vardeåsen II Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vardeåsen II Borettslag som viser et underskudd på NOK 5 904 564. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 rettvise bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 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 rettvise 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](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://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, 5. mars 2025  
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](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://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**



*Dato og tid (UTC+01:00, Central European Time (Berlin)) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

05.03.2025 22:02:37

*Signaturmetode*

Norwegian Buypass

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 følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.