



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	985 618 690
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	VÅRTUNET BORETTSLAG
Forretningsadresse:	c/o Boligbyggelaget TOBB Krambugata 7 7011 TRONDHEIM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

### 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:	Sveinung Melvin Husmoen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	07.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 26.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 405 783	1 290 170
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 405 783</b>	<b>1 290 170</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1,2	-30 807	-28 525
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7	-830 971	-567 723
<b>Sum kostnader</b>		<b>-861 776</b>	<b>-596 248</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>544 008</b>	<b>693 922</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>31 264</b>	<b>14 715</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-317 193</b>	<b>-154 720</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-285 929</b>	<b>-140 005</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>258 079</b>	<b>553 917</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>258 079</b>	<b>553 917</b>
<b>Årsresultat</b>	8,12	<b>258 079</b>	<b>553 917</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		258 079	553 917
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>258 079</b>	<b>553 917</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9,13	25 219 675	25 219 675
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	9	880 325	880 325
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>26 100 000</b>	<b>26 100 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>26 100 000</b>	<b>26 100 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	10	88 915	84 388
Andre fordringer	10	352 293	279 751
<b>Sum fordringer</b>		<b>441 208</b>	<b>364 139</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	699 393	912 991
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 140 602</b>	<b>1 277 129</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 140 601</b>	<b>1 277 130</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>27 240 602</b>	<b>27 377 129</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	12	3 225 027	2 966 949
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 225 027</b>	<b>2 966 949</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 225 027</b>	<b>2 966 949</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13,14	8 159 453	8 587 582
Øvrig langsiktig gjeld	13,15	15 310 000	15 310 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>23 469 453</b>	<b>23 897 582</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>23 469 453</b>	<b>23 897 582</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		116 326	116 318
Skyldige offentlige avgifter		2	2
Annen kortsiktig gjeld		429 794	396 279
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>546 121</b>	<b>512 599</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>24 015 574</b>	<b>24 410 181</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>27 240 602</b>	<b>27 377 129</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	13	23 469 453	23 897 582



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 504693

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 985 618 690  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: VÅRTUNET BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Boligbyggelaget TOBB  
Krambugata 7  
7011 TRONDHEIM

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

**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: Sveinung Melvin Husmoen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2024

**Grunnlag for avgivelse**

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 22.06.2024



Organisasjonsnr: 985 618 690  
VÅRTUNET BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 405 783	1 290 170
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 405 783</b>	<b>1 290 170</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1,2	-30 807	-28 525
Annen driftskostnad	3,4,5,6,7	-830 971	-567 723
<b>Sum kostnader</b>		<b>-861 776</b>	<b>-596 248</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>544 008</b>	<b>693 922</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>31 264</b>	<b>14 715</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-317 193</b>	<b>-154 720</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-285 929</b>	<b>-140 005</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>258 079</b>	<b>553 917</b>
<b>Årsresultat</b>	8,12	<b>258 079</b>	<b>553 917</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		258 079	553 917
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>258 079</b>	<b>553 917</b>



Organisasjonsnr: 985 618 690  
VÅRTUNET BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9,13	25 219 675	25 219 675
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	9	880 325	880 325
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>26 100 000</b>	<b>26 100 000</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>26 100 000</b>	<b>26 100 000</b>
--------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer	10	88 915	84 388
Andre fordringer	10	352 293	279 751
<b>Sum fordringer</b>		<b>441 208</b>	<b>364 139</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	699 393	912 991
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 140 602</b>	<b>1 277 129</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 140 601</b>	<b>1 277 130</b>
-------------------------	--	------------------	------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>27 240 602</b>	<b>27 377 129</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	12	3 225 027	2 966 949
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 225 027</b>	<b>2 966 949</b>

<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 225 027</b>	<b>2 966 949</b>
------------------------	--	------------------	------------------

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

#### Annen langsiktig gjeld



Gjeld til			
kredittinstitusjoner	13,14	8 159 453	8 587 582
Øvrig langsiktig gjeld	13,15	15 310 000	15 310 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>23 469 453</b>	<b>23 897 582</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>23 469 453</b>	<b>23 897 582</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		116 326	116 318
Skyldige offentlige avgifter		2	2
Annen kortsiktig gjeld		429 794	396 279
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>546 121</b>	<b>512 599</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>24 015 574</b>	<b>24 410 181</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>27 240 602</b>	<b>27 377 129</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	13	23 469 453	23 897 582



Organisasjonsnr: 985 618 690  
VÅRTUNET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
1

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



BDO AS  
Kobbegate 2  
Postboks 1786 Sentrum  
7416 Trondheim

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Vårtunet Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Vårtunet Borettslag.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### 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.

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsmelding. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med 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 avviklet.

## 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>

BDO AS

John Christian Løvaas  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: VWNIC-JOVUO-XZ6WF-KAJ57-EE2LG-5YU1L



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## John Christian Løvaas

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-05 15:49:25 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: VWNIC-JOVUO-XZ6WF-KAJ57-EE2LG-5YU1L

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



## Vårtunet Borettslag - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Driftsinntekter</b>					
Felleskostnader driftsdel		746 112	699 912	563 660	591 800
Felleskostnader kapitaldel		553 591	489 170	672 444	827 000
Tillegg elektroniske fellesavtaler		106 080	101 088	106 000	106 080
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 405 783</b>	<b>1 290 170</b>	<b>1 342 104</b>	<b>1 524 880</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Personalkostnader	1	-5 807	-3 525	-3 666	-3 525
Styrehonorar	2	-25 000	-25 000	-26 000	-25 000
Forretningsførerhonorar		-41 999	-41 476	-43 000	-43 310
Honorar administrative tjenester		-13 454	0	-13 300	-13 470
Eksterne honorar	3	-9 991	-15 594	-6 300	-7 100
Kontingent boligbyggelag		-5 100	-5 100	-5 100	-5 525
Drifts- og serviceavtaler	4	-13 801	-56 299	-13 100	0
Vaktmestertjenester		-41 895	0	-30 300	-44 000
Løpende vedlikehold	5	-30 872	-56 093	-60 000	-50 000
Periodisk vedlikehold	6	-290 616	0	-39 000	-133 245
Elektroniske fellesavtaler		-110 980	-103 416	-106 000	-106 080
Forsikring		-57 643	-52 983	-55 100	-56 625
Kommunale tjenester og renovasjon		-114 880	-154 081	-138 700	-138 000
Eiendomsavgifter		-75 052	-82 075	-83 000	-79 000
Energi, felles		-5 640	10 410	-4 000	-6 000
Andre driftsutgifter	7	-19 048	-11 016	-4 800	-7 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-861 776</b>	<b>-596 248</b>	<b>-631 366</b>	<b>-717 880</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>544 008</b>	<b>693 922</b>	<b>710 738</b>	<b>807 000</b>
<b>Finansinntekter og kostnader</b>					
Finansinntekter		31 264	14 715	8 000	20 000
Finanskostnader		-317 193	-154 720	-202 933	-438 000
<b>Netto finansposter</b>		<b>-285 929</b>	<b>-140 005</b>	<b>-194 933</b>	<b>-418 000</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>258 079</b>	<b>553 917</b>	<b>515 805</b>	<b>389 000</b>
Ordinært resultat etter skatt		258 079	553 917	515 805	389 000
<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>8, 12</b>	<b>258 079</b>	<b>553 917</b>	<b>515 805</b>	<b>389 000</b>
Disponering av totalresultat:		258 079	553 917	515 805	389 000
Overført til annen egenkapital		283 850	582 708	0	0
Redusert restansvar IN overført EK		-25 771	-28 791	0	0

Org.nr: 985 618 690 - 300



## Vårtunet Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger og tomter	9, 13	25 219 675	25 219 675
Andre anleggsmidler	9	880 325	880 325
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>26 100 000</b>	<b>26 100 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	10	0	1 366
Forskutterte kostnader MBU	10	296 276	251 597
Periodiserte kostnader	10	88 915	83 022
Andre fordringer	10	0	2 285
Mellomregning Klare Finans	10	24 753	11 154
Opptjente renter	10	31 264	14 715
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankinnskudd	11	699 393	912 991
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 140 602</b>	<b>1 277 129</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>27 240 602</b>	<b>27 377 129</b>

Org.nr: 985 618 690 - 300



## Vårtunet Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital	12	1 300	1 300
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Egenkapital fra IN ordning	12	411 307	437 078
Annen egenkapital	12	2 812 420	2 528 571
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 225 027</b>	<b>2 966 949</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	13, 14	8 159 453	8 587 582
Borettsinnskudd	13, 15	15 310 000	15 310 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>23 469 453</b>	<b>23 897 582</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		116 326	116 318
Skyldig off. myndigheter		2	2
Forskudd kunder		37 964	11 079
Forskutterte inntekter MBU		342 011	329 546
Påløpte kostnader		49 819	55 654
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>546 121</b>	<b>512 599</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>24 015 574</b>	<b>24 410 181</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>27 240 602</b>	<b>27 377 129</b>
Pantstillelser	13	23 469 453	23 897 582

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Sveinung Melvin Husmoen  
Leder

\_\_\_\_\_  
Øivind Steiner  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Elin Sørmo  
Styremedlem

Org.nr: 985 618 690 - 300



## Vårtunet Borettslag - Noter 2023

### Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg (garasjeanlegg, parkeringsplasser og lignende) er avskrevet med 0 % da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, Jf vedlikeholdsnotene. Øvrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne og har panterrett for kravet i andelen iht Lov om Borettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierens side inntektsføres i laget det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantebrevet som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Faktura kommer direkte fra Klare Finans ved årsskifte. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Org.nr: 985 618 690 - 300



## Vårtunet Borettslag - Noter 2023

### Note 1 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	3 807	3 525
Andre lønnskostnader	2 000	0
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>5 807</b>	<b>3 525</b>

Samlet antall årsverk:

Obligatorisk tjenestepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

### Note 2 - STYREHONORAR

	2023	2022
<b>Styrehonorar</b>	<b>25 000</b>	<b>25 000</b>

### Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	6 022	6 688
Juridisk rådgivning	0	8 906
Teknisk rådgivning	3 969	0
<b>Sum eksterne honorarer</b>	<b>9 991</b>	<b>15 594</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Juridisk rådgivning gjelder bistand fra advokat i TOBB vedrørende klagesak.

### Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Vedlikeholdsplan	0	339
Avtale om HMS-tjenester	0	8 358
Andre administrasjonsavtaler	0	4 229
Avtale om vintervedlikehold	0	12 694
Avtale om sommervedlikehold	0	18 130
Avtale om skadedyrbekjempelse	13 801	12 548
<b>Sum drifts- og serviceavtaler</b>	<b>13 801</b>	<b>56 299</b>

Jfr ny kontoplan fra 01.01.23 er vaktmestertjenester (vinter- og sommervedlikehold) og tilleggsavtaler med TOBB ført på egne kontoer.

### Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	3 817	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	3 944	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	21 813	0
Reparasjon og vedlikehold annet	1 298	0
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>30 872</b>	<b>56 093</b>

På grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen, vil ikke 2022-tall være spesifisert.

Org.nr: 985 618 690 - 300



Vårtunet Borettslag - Noter 2023

**Note 6 - PERIODISK VEDLIKEHOLD**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Periodisk vedlikehold	290 616	0
<b>Sum periodisk vedlikehold</b>	<b>290 616</b>	<b>0</b>

Org.nr: 985 618 690 - 300



## Vårtunet Borettslag - Noter 2023

### Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Gaver	0	749
Kostnader vedr. styrearbeid	0	7 350
Generalforsamling/årsmøte	4 725	0
Kurskostnader	8 500	1 200
Bankgebyrer	644	692
Andre gebyrer	5 180	1 024
Andre kostnader	0	1
<b>Sum andre driftsutgifter</b>	<b>19 048</b>	<b>11 016</b>

### Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
<b>Disponible midler 01.01</b>	<b>764 531</b>	<b>701 291</b>
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	258 079	553 917
Avdrag lån	-428 129	-490 677
<b>Årets endring i disponible midler</b>	<b>-170 050</b>	<b>63 240</b>
<b>Disponible midler i periodens slutt</b>	<b>594 480</b>	<b>764 531</b>
<b>Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger</b>	<b>594 480</b>	<b>764 531</b>

### Note 9 - ANLEGGSMIDLER

	Park. plass	Tomter	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	880 325	899 267	24 320 408
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	880 325	899 267	24 320 408
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	880 325	899 267	24 320 408

Antatt levetid i år :

Avskrivningssatsene som er brukt er satt opp i henhold til levetid med lineære avskrivninger.  
Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.  
Tomt og bygninger er anskaffet i år 2005  
Parkering/veier er anskaffet i år 2005

### Note 10 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Org.nr: 985 618 690 - 300



## Vårtunet Borettslag - Noter 2023

### Note 11 - BANKINNSKUD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
<b>Bundne midler og bankinnskudd</b>		
Bundne midler for skatetrekk	4	4
Bankinnskudd	699 389	912 987
<b>Sum bankinnskudd</b>	<b>699 393</b>	<b>912 991</b>

### Note 12 - EGENKAPITAL

	2023	2022
<b>SUM EGENKAPITAL 01.01</b>	<b>2 966 949</b>	<b>2 413 032</b>
Andelskapital 01.01	1 300	1 300
<b>Andelskapital 31.12</b>	<b>1 300</b>	<b>1 300</b>
Annen egenkapital 01.01	2 528 571	1 945 863
Årets resultat	258 079	553 917
Justering for nedskrivning IN-ordning	25 771	28 791
<b>Annen egenkapital 31.12</b>	<b>2 812 420</b>	<b>2 528 571</b>
Egenkapital fra IN-ordning 01.01	437 078	465 869
Nedskrevet på felleslån til egenkapital	-25 771	-28 791
<b>Egenkapital fra IN-ordning 31.12</b>	<b>411 307</b>	<b>437 078</b>
<b>SUM EGENKAPITAL 31.12</b>	<b>3 225 027</b>	<b>2 966 949</b>

Andelskapitalen er kr 1 300,- fordelt på 13 andeler à kr 100,-.  
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

### Note 13 - PANTSTILLELSER

	2023
<b>Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12</b>	<b>25 219 675</b>
<b>Restgjeld 31.12</b>	<b>23 469 453</b>

Pålydende pantstillelser var 31 100 000,- per 31.12.  
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.



Vårtunet Borettslag - Noter 2023

**Note 14 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN**

Kreditor:	Handelsbanken	Den Norske Stats Husbank
Formål:	Vedlikehold	Oppføringslån
Lånenummer:	90517277923	14626373
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2005
Rentesats:	6.15 %	3.854 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2049	31.12.2035
Opprinnelig lånebeløp:	2 900 000	10 790 000
Lånesaldo 01.01:	2 652 567	5 935 015
Avdrag i perioden:	54 730	373 399
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>2 597 837</b>	<b>5 561 616</b>
Saldo 5 år frem i tid:	2 356 475	3 597 543
Andelssaldo 01.01:	0	409 619
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	25 771
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>0</b>	<b>383 848</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>2 597 837</b>	<b>5 945 464</b>

**PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN**

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 14626373	5	458 423	2 292 115
	6	456 669	2 740 014
	1	348 329	348 329
	1	181 161	181 161
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517277923	5	200 872	1 004 360
	8	199 184	1 593 472

**Note 15 - INNSKUDD**

	2023	2022
Borettsinnskudd	15 310 000	15 310 000
<b>Sum innskudd</b>	<b>15 310 000</b>	<b>15 310 000</b>



Resultat og balanse med noter for Vårtunet Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Vårtunet Borettslag**

Styreleder	Sveinung Melvin Husmoen (sign.)	03.04.2024
Styremedlem	Elin Sørmo (sign.)	03.04.2024
Styremedlem	Øivind Steiner (sign.)	03.04.2024