



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 911 991 748
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: VARDEFJELLET BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Arne Brattetaule
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 02.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 457 476	1 360 139
Sum inntekter		1 457 476	1 360 139
Kostnader			
Lønnskostnad		158 544	164 304
Annen driftskostnad		1 175 929	1 094 546
Sum kostnader		1 334 472	1 258 850
Driftsresultat		123 003	101 289
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 794	4 645
Sum finansinntekter		2 794	4 645
Annen rentekostnad		544	0
Sum finanskostnader		544	0
Netto finans		2 250	4 645
Ordinært resultat før skattekostnad		125 253	105 934
Ordinært resultat etter skattekostnad		125 253	105 934
Årsresultat		125 254	105 934
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		125 254	105 934
Sum overføringer og disponeringer		125 254	105 934



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		118 922	138 541
Sum fordringer		118 922	138 541
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 112 538	988 585
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 112 538	988 585
Sum omløpsmidler		1 231 461	1 127 126
SUM EIENDELER		1 231 461	1 127 126
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 202 787	1 077 533
Sum opptjent egenkapital		1 202 787	1 077 533
Sum egenkapital		1 202 787	1 077 533
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Leverandørgjeld		8 743	49 593
Annen kortsiktig gjeld		19 931	0
Sum kortsiktig gjeld		28 675	49 593
Sum gjeld		28 675	49 593
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 231 461	1 127 126



Vardefjellet Boligsameie STYRETS ÅRSBERETNING 2020

1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Arne Brattetaule	(valgt for 2 år i 2020)
Nestleder	: Merete Hamberg	(valgt for 2 år i 2020)
Styremedlem	: Per-Martin Haugland	(valgt for 2 år i 2020)
Varamedlem	: Jon-Kristiand Klausen	(valgt for 1 år i 2020)
Varamedlem	: Knut-Morten Engen	(valgt for 2 år i 2020)
Valgkomité	: Arne Brattetaule	(Valgt for 1 år i 2020)
	: Knut-Morten Engen	(Valgt for 1 år i 2020)

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER

- A Vardefjellet Boligsameie ble stiftet 5.3.2013 og har organisasjonsnummer 911 991 748. Navnet den gang var Sameiet Vardefjellet BK2 Trinn 1.

Postadresse:

Tyrihansveien 15, 2016 Frogner

Fakturaadresse:

Sameiet ønsker å motta EHF. EHF-adressen til sameiet er sameiets organisasjonsnummer, 911 991 748.

Ved eventuell faktura i pdf-format, sendes dette på e-post til 911991748@bori.no

Eventuell papirfakturaer stiles slik:

Vardefjellet Boligsameie
org.nr. 911 991 748
Postboks 2719
7439 Trondheim

Bygningsadresser:

Sameiet består av 57 seksjoner, fordelt på 4 bygninger med adresser Tyrihansveien 1 - 36. Sameiet har andel av fellesgarasje under hus 5 og andel av fellesgarasje og bodområder under hus 1 og 3, i tillegg til andel i gjestegarasje.



Eiendommen har gnr 283, bnr 300 i Lillestrøm kommune.

B Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjoner og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

C Sameiets styre treffes fortrinnsvis på epost tyrihansvegen@outlook.com eller mobil:
Arne Brattetaule, Tlf. 917 56 520
Merete Hamberg, Tlf. 970 27 745
Per-Martin Haugland, Tlf. 901 10 838

Hjemmeside for beboere: www.tyrihansvegen.no.
Facebookgruppe for beboere i trinn 1, 2 og 3 heter Vardefjellet BK2

C HMS / Ansatte / arbeidsmiljø
Sameiet har ingen ansatte. Styret i Vardefjellet Boligsameie består p.t. av 1 kvinne og 4 menn. Styrets leder er mann, og nestleder er kvinne. Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte. Dog er tillitsverv basert på frivillighet.

Styret ivaretar internkontroll av brannsikkerhetssystemer, elektrisk fellesanlegg, fellesgarasjer, heiser, lekeplass og teknisk anlegg. Sameiet har web-basert internkontrollsystem for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i sameiet, og systemet varsler den ansvarlige når det er tid for et periodisk tiltak. Det gjennomføres ukentlig inspeksjon og vernerunde i bygningen(e) og på eiendommen.

Automatisk brannsentral med overføring til 110-sentral er i drift og testes årlig.
Heiser er tilkoblet alarmsentral, og det er egen heisansvarlig.

4. STYRETS ARBEID

Siden forrige årsmøte har styret avholdt 7 møter og behandlet rutinesaker, så som:

- *Budsjettering.*
- *Vurdert justering av felleskostnader.*
- *Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet).*
- *Løpende vedlikehold.*
- *Oppfølging av beboerhenvendelser.*

Av andre større saker kan nevnes:

- *Styret har lagt ned et stort arbeid i forbindelse med sammenslåing av Vardefjellet Boligsameie med Sameiet Vardefjellet BK2 trinn 2 og trinn 3, og har hatt flere møter med Lillestrøm kommune.*
- *Det er implementert web-basert styreportal der absolutt alt som kan være verdt å vite for fremtidige styremedlemmer er registrert.*



- Det er etablert rutineplaner på alle pågående og allerede utbedrede oppgaver i sameiet.
- Hjemmeside for sameiets beboere oppdateres løpende.
- Kjørt anbudsrunde på kabel-TV og bredbånd, og har fremforhandlet hastighet med Telia på 200Mbps nedlast og 200 Mbps opplasthastighet til gode priser.
- Kjørt anbudsrunde på ladesystem i garasjeanleggene, og Ladeklar Hafslund Eco har installert infrastruktur for ladebokser på samelige parkeringsplasser.
- Ukentlig befarings av bygg, heiser, porter, dørert etc.
- Skiftet batteripakker i nødlys i garasjeanleggene og bodområdene.
- Reparert vannlekkasje fra svalgang 3.dje etasje i Tyrishansveien 1.
- Fulgt opp reklamasjon på malingsarbeider.
- Asfaltert skader i Tyrishansveien.
- Jevnlig oppfylling av grønne matavfallsposer i skap.
- Montert antibac-dispensere i trappeopp ganger.
- Montert beslag på trapper til hus 5 og 6.
- Montert tak over dører med elektronisk døråpnere.
- Fulgt opp problem med muggdannelse i bodområdet og i garasjen.
- Kontrollert sameiets brannslukkerutstyr.
- Sikret sandkasser mot katte-avføring.
- Det er jevnlig sendt ut informasjon til beboere via email, samt oppdatert sameiets hjemmeside.
- Sameienes FB-side blir løpende oppdatert med relevant informasjon.
- Det ble avholdt vår-dugnad med bra oppslutning.
- Vi etterstreber å sike et godt bomiljø i sameiet. Det skal være trygt for barn å leke utendørs, så vi har ved flere anledninger slått ned på bilførere som har for stor hastighet i Tyrishansveien og i garasjene.

Styret er ikke i rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet. Styret vant ikke frem med reklamasjon mot Regnbuen AS på flassing av enkelte husvegger, da det viser seg at det er grunningen fra produsent av panelbord, som løsner.

Det er solgt 9 leiligheter i sameiet siden forrige årsmøte.

5. REGNSKAPET FOR 2020

Årsresultat

Regnskapet for 2020 viser et driftsresultat på kr 123 003.- og et årsresultat på kr 125 254.-

Årsresultatet er kr 20 987.- bedre enn budsjettet.

Avviksforklaring på faktiske kostnader sammenlignet med budsjett

Inntekter

Felleskostnader

De innkrevde felleskostnader 2020 utgjorde 1.425.717 kr.



Seksjonseiernes felleskostnader ble i 2020 beregnet basert på antall kvadratmeter bruksareal pr. leilighet. Satsen ble satt til 24,06 kr/kvm bruksareal.

Andre inntekter

Andre ekstra inntekter, som ikke er budsjettert, utgjorde kr. 31.759.- Disse inntekter er krav/kreditnotaer fra tidligere år, som er innhentet i 2020 og dermed inntektsført. Dette er penger vi har hatt utestående, men som ikke har blitt tilbakebetalt fra leverandører.

Kostnader

Kostnader utgjorde kr 1.334.472.- i 2020, som er tilnærmet lik budsjettert beløp.

Styrehonorar

Styrehonoraret på kr 144.000.- har vært uforandret siden 2017. Det ble betalt 7,9 % i arbeidsgiveravgift. Dette er ført opp under Lønns- og personalkostnader.

Revisjonshonorar

Statusautorisert SLM Revisjon AS har revidert regnskapet. Det ble budsjettert med standard beløp fratrukket BORI-rabatt. Det viste seg at vi ikke fikk rabatt, fordi TheVIT as hadde ført regnskapet for 2019. Faktisk kostnad utgjorde kr. 11.344.-, som da er kr 5.344.- høyere enn budsjettert.

Forretningsførerhonorar

Styret har valgt å minimere oppgaver vi kunne ha delegert til BORI BBL. Dette har vi spart 4.310 kr på i 2020, sammenlignet med budsjett.

Konsulenttjenester

Styret budsjetterte 5.000 kr til juridisk hjelp i forbindelse med søknad om sammenslåing av sameiene trinn 1, 2 og 3. Vi har kun benyttet råd fra advokat i Huseiernes Landsforening. Dette har vært gratis via vårt medlemskap i Huseiernes. Besparelse kr. 4.390.-

Kontingenter

Medlemskap i Huseirnes Landsforening beløp seg til kr. 2.050.-

Drift og Vedlikehold

Det er benyttet kr 359.195.- på drift og vedlikehold. Renhold, snømåking og gressklipping, inngår i Drift og Vedlikehold. Driftskostnadene har økt med 89.695 kr sammenlignet med budsjett.

Dette skyldes at vi har montert beslag på trapper utvendig på hus 5 og 6. Vi har også montert tak over de dører der vi har hatt problemer med elektroniske døråpnere og dørkarmen som slår seg ved høy luftfuktighet. Dette har økt drift- og vedlikeholdskostnadene med totalt kr. 40.750 kr.

Det ble også besluttet å male et ekstra strøk på terrasserekkverk i forbindelse med reklamasjonsarbeidet utført av Regnbuen as. Pris på dette utgjorde 41.250.-



På grunn av mistanke om alvorlige feil på elsystemet i leiligheter, ble det besluttet å foreta el-kontroll av seks leiligheter. Dette beløp seg til 33.750.-

Det er montert skilt i Tyrihansveien, som viser gateadresser. Dette kostet 4.536.-

Ekstra uforutsette kostnader

Reparasjonskostnader på heis	27 013
Motor og drivreim skiftet på garasjeport	6 395
Utskiftning av defekte lysarmaturer	9 786
Reparasjon av elektroniske døråpnere	15 289
Vannlekkasje svalgang	9 095
	67 578

Renhold

Renhold ble 4.348 kr høyere enn budsjett. Dette skyldes hovedsakelig ekstra desinfisering av trappeoppganger som følge av korona pandemien.

Forsikringer

Etter å ha kjørt anbudsrunder på forsikringer, ble forsikringspremien redusert med 19.000 kr. Sameiet har avtale med Storebrand Forsikring på bygningssmasse, samt IF-forsikring på garasjeanlegget.

Kommunale avgifter

Renovasjonskostnader utgjør tømming av avfallsbrønn, samt feie og tilsynsgebyr.

Dette utgjorde kr 255.144.- i 2020.

Sameiet blir ikke fakturert for vann og avløp, da det er installert vannmålere i hver enkelt leilighet. Seksjonseiere blir direktefakturert for vann og kloakk.

Energi/Fyring

Strømkostnader ble kr 26.426 kr lavere enn budsjettet.

Dette skyldes generelt lavere strømpriser i 2020, samt at strømvitalene ble konkurransutsatt i 2020. Strømsparing og varmere vinter har også ført til et redusert strømforbruk på 11%.

Kabel-TV og bredbånd

Det ble budsjettet med installasjon av fiber. Etter anbudsrunder, ble det valgt oppgradering av eksisterende nett til semi-fiber. Dvs. fiber til Telia kablingssskap, og deretter coax-løsning til hver enkelt leilighet. Systemet kalles Docsis 3.1. Hastigheten ble dermed økt fra 10 Mbps til 200 Mbps.

Besparelse utgjorde kr 20.974.- i forhold til budsjett.

Hver enkelt beboer har i tillegg spart fra 50 – 370 kr pr måned, da direktefakturering fra Telia har blitt redusert som følge av den nye avtalen.

Andre driftskostnader

Mindre kostnader som reparasjon av dørlåser, maling, utbedring lekeplass, ugressfjerning etc. beløp seg til totalt kr- 39.143.-



Kostnadsfordeling

Kostnadene fordeles på følgende hovedkategorier:

Kostnadsfordeling

Løpende drift og vedlikehold	18 %	237 514
Renhold	4 %	57 348
Snø og gress	5 %	66 383
Energi/fyring	9 %	113 574
Kabel-TV	16 %	219 026
Styrehonorar incl. Arb.giveravgift	12 %	158 544
Forsikring	8 %	105 153
Kommunale avgifter	19 %	255 144
Regnskap	6 %	82 034
Annet	3 %	39 534
	100 %	1 334 254

Kostnadsfordeling





Arbeidskapital

Arbeidskapital, d.v.s. likviditet til disposisjon, utgjorde pr 31.12.2020 kr 1.202.787.-, som da er inkludert årsresultatet på kr 125.254.-

Styret foreslår at årsresultatet på kr 125.254.- tillegges opptjent egenkapital.

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

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

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over sameiets økonomiske stilling pr 31.12.2020 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Det har ikke intrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2020 og frem til styret årsberetning er avgitt.

6. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2021

Sammenslåing av trinn 1, 2 og 3.

Vi har mottatt godkjennelse fra Lillestrøm kommune om å slå sammen Vardefjellet Boligsameie, Sameiet Vardefjellet BK2 trinn 2 og Sameie Vardefjellet BK2 trinn 3. Vi forventer at dette blir tinglyst i løpet av februar.

Det vil bli utarbeidet nytt budsjett for det sammenslåtte sameiet. Det vil også bli holdt eget årsmøte for det nye sameiet. Skulle tinglysningen mot formodning bli utsatt, vil følgende budsjett være gjeldende.

Felleskostnader

Budsjettet er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader.

Dvs. uendret på 24,06 kr/kvm bruksareal.

Dette gir en inntekt i 2021 på kr. 1.408.665.-

Kommunale avgifter

Endringer i de kommunale avgiftene har variert de siste årene. Etter sammenslåingen av Fet, Sørum og Skedsmo har Lillestrøm kommune økt kostnadene for Mat, Restavfall, Brønn, Feiing og tilsyn med 8% fra kr. 16.832 kr/mnd i 2019 til 21.262 kr/mnd i 2020, og 22.166 kr/mnd i 2021. Årskostnaden utgjorde i 2020 kr. 255.144 kr, og økes igjen i 2021 til 266.000 kr.



Elektrisitet

Det er kjørt anbudsforespørsel på strøm. Vi har inngått en forvaltningsavtale med Fjordkraft, og regner med å spare 15.000 kr i 2021, under forutsetning av at strømforbruket i 2021 blir det samme som i 2020. Vi antar at 2021 blir kaldere, som medfører økt forbruk. Vi forutsetter også at de generelle strømprisene og nettleie økes, sammenlignet med 2020. Budsjetterer med en prisøkning fra kr. 100.880.- til kr. 130.000.-

Renhold

Budsjettet er basert på nåværende fakturerte månedlige kostnader. Møtter via Berendsen 1.347 kr/mnd. Vask og renhold 2.374 kr/mnd. Budsjett for renhold 2021: kr. 45.000.-. Det planlegges å vaske garasjelegget på dugnad, for å holde kostnadene nede.

Snømåking og strøing

Det tas høyde for mer snømåking i 2021 sammenlignet med 2020. Budsjettet økes fra 53.000 kr i 2020 til 70.000 kr i 2021.

Gressklipping

Det tas høyde for mer plenklipping i 2021 enn 2020. Budsjettet økes fra 13.200 kr i 2020 til 18.000 kr i 2021.

TV-avgift/Bredbånd GET

Det ble i 2020 kjørt anbudsrunde på å få installert fiber i vårt sameie. Sameiet betaler i dag 329 kr/eierseksjon pr måned. Budsjett totalt for 2021: kr. 228.984.-

Vedlikehold 2021

Sameiet har følgende planer for vedlikehold:

- Vedlikehold og rengjøring av søppelbrønner innvendig.
- Flekkvis maling på områder som flasser.
- Male blomsterkasser langs Tyrhansveien
- Utbedre vanninntregning fra tak over hovedgarasjen.
- Beising av terrassegulv på enden av hus 1.
- Montere takrenne på enden av hus 1.
- Utbedre lekeplasser

Drift og vedlikehold budsjettet reduseres fra faktisk kr 359.195.- i 2020 til kr 288.000.- i 2021.

Dette dekker også serviceavtale på heis, garasjeporter, brannalarmsystem, utbedring uteareal, diverse malingsarbeider.

Forsikringer:

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettert med en økning på 10%.

Storebrand forsikring 92.350.- Boligmasse. Forfall juli 2021.

Det er også tegnet forsikring på garasjeleggene og bodområdene gjennom IF-forsikring. Sameiet Vardefjellet BK 2 Trinn 2 viderefakturerer Vardefjellet Boligsameie i henhold til en standard fordelingsbrøk.



Forsikring Garasjeanlegget IF-forsikring kr. 39.500.- der vår andel utgjør 16.600.-

Budsjett forsikringer 2021: kr. 121.000.-.

For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2021 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Vi forventer et årsresultat på kr 116.000.- i 2021.

Frogner, 31.12.2020/ 15.2.2021

Arne Brattetaule
styremedlem

Merete Hamberg
Nestleder

Per-Martin Haugland
Styremedlem



RESULTAT

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	1 425 717	1 359 839	1 423 064	1 428 665
Andre inntekter	2	31 759	300	0	0
Sum inntekter		1 457 476	1 360 139	1 423 064	1 428 665
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	3	14 544	20 304	20 304	43 970
Styreonorar	4	144 000	144 000	144 000	150 000
Revisjonshonorar	4	11 344	8 125	6 000	8 000
Forretningsførerhonorar		70 690	55 059	75 000	72 364
Konsulentjenester	5	610	7 312	5 000	3 600
Kontingenter		2 050	1 550	2 500	2 200
Drift og vedlikehold	6	359 195	360 993	269 500	262 000
Forsikringer		105 153	98 432	125 000	121 000
Kommunale avgifter		255 144	136 802	255 144	266 000
Energi/fyring	7	113 574	155 206	140 000	130 000
Kabel-TV og bredbånd	8	219 026	208 833	240 000	228 984
Andre driftskostnader	9	39 143	62 234	38 600	26 872
Sum kostnader		1 334 472	1 258 850	1 321 048	1 314 990
Driftsresultat		123 003	101 289	102 016	113 675
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		2 794	4 645	4 000	3 000
Rentekostnader		544	0	0	0
Sum finansposter		2 250	4 645	4 000	3 000
Årets resultat		125 254	105 934	106 016	116 675
Overført til/fra egenkapital	10	125 254	105 934	0	0
Sum disponering		125 254	105 934	0	0



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kortsiktige fordringer		8 191	40 520
Forskuddsbetalte kostnader		110 731	98 021
Bank		1 112 538	988 585
Sum omløpsmidler		1 231 461	1 127 126
SUM EIENDELER		1 231 461	1 127 126
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	10	1 202 787	1 077 533
Sum egenkapital		1 202 787	1 077 533
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		7 218	0
Leverandørgjeld		8 743	49 593
Avregninger felleskostnader		19	0
Annen kortsiktig gjeld		12 694	0
Sum kortsiktig gjeld		28 675	49 593
Sum gjeld		28 675	49 593
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 231 461	1 127 126

Lillestrøm 31.12.20
Vardefjellet Boligsameie

Sted: Frogner, dato: 15/2-2021


Arne Brattetaule
Styreleder


Merete Hamberg
Styremedlem


Per-Martin Høyland
Styremedlem

539 Vardefjellet Boligsameie



NOTER

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2020	2019
Felleskostnader	1 408 524	1 349 762
Ei-bil	17 193	10 077
Sum	1 425 717	1 359 839

Note 2 - Andre inntekter

	2020	2019
Andre innbetalinger	31 759	300
Sum	31 759	300

Andre inntekter gjelder utestående beløp 2019, som er inntektsført i 2020.



NOTER

Note 3 - Lønns- og personalkostnader

	2020	2019
Arbeidsgiveravgift	20 304	20 304
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	-5 760	0
Sum	14 544	20 304

Sameiet har ingen ansatte.

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

Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2020	2019
Utbetalt styrehonorar	144 000	144 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	11 344	8 125
Sum	155 344	152 125

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2019/2020.

Note 5 - Konsulenttjenester

	2020	2019
Andre fremmede tjenester	0	7 312
Andre forvaltningstjenester	610	0
Sum	610	7 312

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2020	2019
Vedlikehold bygg	85 000	125 321
Vedlikehold elektro	1 530	0
Vedlikehold utvendige anlegg	11 342	31 485
Heiskostnader	50 767	5 404
Vedlikehold garasjer	39 922	0
Andre drift/vedl. holdskostn.	0	1 790
Brannsikring	40 164	23 656
Kostnader til dugnad	740	0
Egenandel forsikringsskader	6 000	0
Vaktmestertjenester	0	12 915
Renholdstjenester	57 348	90 954
Snøbrøyting/strøing/feing	53 153	69 468
Gressklipping	13 230	0
Sum	359 195	360 993



NOTER

Note 7 - Energi/fyring

	2020	2019
Strøm	113 574	155 206
Sum	113 574	155 206

Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2020	2019
Kabel-TV	219 026	208 833
Sum	219 026	208 833

Note 9 - Andre driftskostnader

	2020	2019
Lyspærer, sikringer m.m.	1 593	0
Sanitær- og renholdskostnader	970	0
Verktøy og redskaper	4 466	19 294
Nøkler, låser og skilt	22 703	0
Kontorrekvisita	1 419	0
Generalforsamling/årsmøte	2 704	2 250
Telekommunikasjon	0	992
IT-Kostnader	433	35 197
Porto	0	1 119
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	4 856	3 383
Øreavrunding	0	-1
Sum	39 143	62 234

Note 10 - Opptjent egenkapital

	2020	2019
Sum opptjent egenkapital 01.01	1 077 533	0
Tilført til/fra EK fra årets resultat	125 254	105 934
Sum opptjent egenkapital 31.12	1 202 787	1 077 533
Annen egenkapital 31.12	1 202 787	1 077 533
Sum egenkapital 31.12	1 202 787	1 077 533



NOTER

Note 11 - Arbeidskapital

	2020	2019
A. Arbeidskapital 01.01	1 077 533	0
B. Endring arbeidskapital		
Årets resultat	125 254	105 934
B. Årets endringer arbeidskapital	125 254	105 934
C. Arbeidskapital 31.12	1 202 787	1 077 533
Omløpsmidler	1 231 461	1 127 126
- Kortsiktig gjeld	28 675	49 593
= Arbeidskapital 31.12	1 202 787	1 077 533



Til årsmøtet i Vardefjellet Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Vardefjellet Boligsameies årsregnskap som viser et overskudd på kr 125 254. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsberetningen bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Skedsmogt. 3A, 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



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Lillestrøm, 19. februar 2021
SLM Revisjon AS

Anne Grethe R. Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Skedsmogt. 3A, 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



RESULTAT

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter				
Innkrevde felleskostnader	1 425 717	1 359 839	1 423 064	1 428 665
Andre inntekter	31 759	300	0	0
Sum inntekter	1 457 476	1 360 139	1 423 064	1 428 665
Kostnader				
Lønns- og personalkostnader	14 544	20 304	20 304	43 970
Styrehonorar	144 000	144 000	144 000	150 000
Revisjonshonorar	11 344	8 125	6 000	8 000
Forretningsførerhonorar	70 690	55 059	75 000	72 364
Konsulenttjenester	610	7 312	5 000	3 600
Kontingenter	2 050	1 550	2 500	2 200
Drift og vedlikehold	359 195	360 993	269 500	262 000
Forsikringer	105 153	98 432	125 000	121 000
Kommunale avgifter	255 144	136 802	255 144	266 000
Energi/fyring	113 574	155 206	140 000	130 000
Kabel-TV og bredbånd	219 026	208 833	240 000	228 984
Andre driftskostnader	39 143	62 234	38 600	26 872
Sum kostnader	1 334 472	1 258 850	1 321 048	1 314 990
Driftsresultat	123 003	101 289	102 016	113 675
Finansinntekter/-kostnader				
Renteinntekter	2 794	4 645	4 000	3 000
Rentekostnader	544	0	0	0
Sum finansposter	2 250	4 645	4 000	3 000
Årets resultat	125 254	105 934	106 016	116 675
Overført til/fra egenkapital	125 254	105 934	0	0
Sum disponering	125 254	105 934	0	0



BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Omløpsmidler		
Fordringer		
Kortsiktige fordringer	8 191	40 520
Forskuddsbetalte kostnader	110 731	98 021
Bank	1 112 538	988 585
Sum omløpsmidler	1 231 461	1 127 126
SUM EIENDELER	1 231 461	1 127 126
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Opptjent egenkapital	1 202 787	1 077 533
Sum egenkapital	1 202 787	1 077 533
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Kortsiktig gjeld		
Forskudd felleskostnader	7 218	0
Leverandørgjeld	8 743	49 593
Avregninger felleskostnader	19	0
Annen kortsiktig gjeld	12 694	0
Sum kortsiktig gjeld	28 675	49 593
Sum gjeld	28 675	49 593
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 231 461	1 127 126

Lillestrøm 31.12.20

Vardefjellet Boligsameie

Sted: _____, dato: _____

Arne Brattetaule
Styreleder

Merete Hamberg
Styremedlem

Per-Martin Haugland
Styremedlem