



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 740 124
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VARDEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Varden 120B
9018 TROMSØ

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: Svenn Arne Nielsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.03.2024

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, 25.03.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	15 271 912	14 084 148
Sum inntekter		15 271 912	14 084 148
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	717 397	691 308
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	21,22	50 397	88 418
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,10,1 1,12,1 3,14,1 5	43 421 506	11 951 966
Sum kostnader		44 189 300	12 731 692
Driftsresultat		-28 917 388	1 352 457
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter	16	193 162	66 968
Sum finanskostnader	17	3 502 037	2 334 307
Netto finans		-3 308 875	-2 267 339
Ordinært resultat før skattekostnad		-32 226 263	-914 882
Ordinært resultat etter skattekostnad		-28 917 388	1 352 456
Årsresultat		-32 226 263	-914 882
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-32 226 263	-914 882
Sum overføringer og disponeringer		-32 226 263	-914 882



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	18,19, 20,27	122 719 222	129 747 791
Maskiner og anlegg	21,22	155 379	205 776
Sum varige driftsmidler		122 874 601	129 953 567
Sum anleggsmidler		122 935 699	134 097 328
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		17 772	5 762
Andre fordringer		739 516	689 923
Sum fordringer		757 288	695 685
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	23	3 500	3 500
Sum investeringer		3 500	3 500
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	24	15 078 765	8 349 893
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		15 021 167	4 209 631
Sum omløpsmidler		15 778 454	4 905 316
SUM EIENDELER		138 714 154	139 002 644

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Sum opptjent egenkapital		23 461 858	24 376 741
Sum egenkapital	25	-8 744 405	23 481 858
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	27,28	81 646 633	61 317 135
Øvrig langsiktig gjeld	26,27	52 500 000	52 500 000
Sum annen langsiktig gjeld		134 146 633	113 817 135
Sum langsiktig gjeld		134 146 632	113 817 135
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		12 593 555	908 560
Skyldige offentlige avgifter		3 271	256
Annen kortsiktig gjeld	27,28	715 101	794 835
Sum kortsiktig gjeld		13 311 927	1 703 651
Sum gjeld		147 458 559	115 520 786
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		138 714 154	139 002 644



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 331136

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 740 124
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VARDEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Varden 120B
9018 TROMSØ

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: Svern Arne Nielsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.03.2024

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, 19.03.2024



Organisasjonsnr: 950 740 124
VARDEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	15 271 912	14 084 148
Sum inntekter		15 271 912	14 084 148
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	717 397	691 308
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	21,22	50 397	88 418
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	43 421 506	11 951 966
Sum kostnader		44 189 300	12 731 692
Driftsresultat		-28 917 388	1 352 457
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter	16	193 162	66 968
Sum finanskostnader	17	3 502 037	2 334 307
Netto finans		-3 308 875	-2 267 339
Ordinært resultat før skattekostnad		-32 226 263	-914 882
Ordinært resultat etter skattekostnad		-28 917 388	1 352 456
Årsresultat		-32 226 263	-914 882
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-32 226 263	-914 882
Sum overføringer og disponeringer		-32 226 263	-914 882



Organisasjonsnr: 950 740 124
VARDEN BORETTSLAG

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	18,19,20,	122 719 222	129 747 791
Maskiner og anlegg	21,22	155 379	205 776
Sum varige driftsmidler		122 874 601	129 953 567

Sum anleggsmidler		122 935 699	134 097 328
--------------------------	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		17 772	5 762
Andre fordringer		739 516	689 923
Sum fordringer		757 288	695 685

Investeringer

Markedsbaserte aksjer	23	3 500	3 500
Sum investeringer		3 500	3 500

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	24	15 078 765	8 349 893
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		15 021 167	4 209 631

Sum omløpsmidler		15 778 454	4 905 316
-------------------------	--	-------------------	------------------

SUM EIENDELER		138 714 154	139 002 644
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

Sum opptjent egenkapital		23 461 858	24 376 741
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Sum egenkapital	25	-8 744 405	23 481 858
------------------------	-----------	-------------------	-------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld



Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	27,28	81 646 633	61 317 135
Øvrig langsiktig gjeld	26,27	52 500 000	52 500 000
Sum annen langsiktig gjeld		134 146 633	113 817 135
Sum langsiktig gjeld		134 146 632	113 817 135
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		12 593 555	908 560
Skyldige offentlige avgifter		3 271	256
Annen kortsiktig gjeld	27,28	715 101	794 835
Sum kortsiktig gjeld		13 311 927	1 703 651
Sum gjeld		147 458 559	115 520 786
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		138 714 154	139 002 644



Organisasjonsnr: 950 740 124
VARDEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

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



		Årsregnskap 2023 Varden Borettslag			
	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	15 067 724	15 060 782	13 906 388	15 998 293
Andre driftsinntekter	2	204 188	135 000	177 760	165 000
Sum inntekter		15 271 912	15 195 782	14 084 148	16 163 293
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	117 397	124 800	116 308	128 565
Styrehonorar	4	600 000	575 000	575 000	600 000
Revisjonshonorar	5	21 410	14 000	17 531	15 000
Forretningsførerhonorar		358 116	358 110	345 000	375 000
Konsulenttjenester	6	11 732 542	145 000	128 893	15 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	24 914 796	650 000	4 767 992	95 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	59 926	0	5 528	40 000
Annet vedlikehold	9	1 363 090	812 000	2 125 556	1 135 000
Løpende drifts- og serviceavtaler	10	188 893	165 000	181 007	200 000
Kostnader TV/Internett		609 528	621 600	619 827	573 600
Forsikringsskader	11	60 000	0	0	0
Forsikring	12	627 107	593 900	586 990	665 000
Kontingenter		80 100	80 000	80 100	80 000
Eiendomsavgift og renovasjon	13	3 070 980	3 015 000	2 802 845	3 205 000
Energi og brensel	14	136 361	120 000	110 089	125 000
Andre driftskostnader	15	198 657	175 000	180 608	214 000
Avskrivninger	21, 22	50 397	50 397	88 418	22 197
Sum kostnader		44 189 300	7 499 807	12 731 692	7 488 362
Driftsresultat		-28 917 388	7 695 975	1 352 457	8 674 931
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	16	193 162	25 000	66 968	20 000
Finanskostnader	17	3 502 037	2 959 855	2 334 307	3 317 716
Resultat finansposter		-3 308 875	-2 934 855	-2 267 339	-3 297 716
Ordinært resultat før skatt		-32 226 263	4 761 120	-914 882	5 377 215
Årets resultat		-32 226 263	4 761 120	-914 882	5 377 215
Disponeringer:					
Overført til/fra annen egenkapital		-32 226 263	0	-914 882	0
Sum disponeringer		-32 226 263	0	-914 882	0
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		3 201 663	3 201 663	7 057 762	2 466 526
Periodens resultat		-32 226 263	4 761 120	-914 882	5 377 215
Tilbakeføring av avskrivninger/nedskrivning		50 397	50 397	88 418	22 197
Fradrag for gjennomførte påkostninger/tilganger		7 028 569	0	-678 358	0
Avdrag på lån		-2 329 520	-1 973 444	-2 215 925	-1 930 452
Opptak av lån		22 659 018	0	0	0
Innskudd øremerkede midler		-57 598	0	-935 351	0
Uttak øremerkede midler		4 140 262	0	800 000	0
Endring i disponible midler		-735 137	2 838 073	-3 856 099	3 468 960
Sum disponible midler		2 466 526	6 039 736	3 201 663	5 935 486

Varden Borettslag - Årsregnskap 2023



Balanse desember 2023 Varden Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige anleggsmidler			
Bygninger	18, 27	115 153 467	115 153 467
Tomter	19, 27	7 565 755	7 565 755
Rehabilitering	20, 27	0	7 028 569
Andre fellesanlegg	21	0	28 200
Andre driftsmidler	22	155 379	177 576
Sum varige anleggsmidler		122 874 601	129 953 567
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	23	3 500	3 500
Øremerkede bankinnskudd	24	57 598	4 140 262
Sum finansielle anleggsmidler		61 098	4 143 762
Sum anleggsmidler		122 935 699	134 097 328
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		17 772	5 762
Forskuddsfakturerte kostnader		739 003	663 838
Fordring finansieringsforetak		513	26 085
Sum fordringer		757 288	695 685
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		15 018 787	4 209 631
Innestående på skattetrekkskonto		2 380	0
Sum bankinnskudd og kontanter		15 021 167	4 209 631
Sum omløpsmidler		15 778 454	4 905 316
SUM EIENDELER		138 714 154	139 002 644

Varden Borettslag



Balanse desember 2023 Varden Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		20 000	20 000
Opptjent egenkapital 01.01		23 461 858	24 376 741
Årets endringer i egenkapital		-32 226 263	-914 882
Sum egenkapital 31.12	25	-8 744 405	23 481 858
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	27, 28	58 987 615	61 317 135
Byggelån	27, 28	22 659 018	0
Borettsinnskudd	26, 27	52 500 000	52 500 000
Sum langsiktig gjeld		134 146 632	113 817 135
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 285	30 682
Leverandørgjeld		12 593 555	908 560
Skyldig off. myndigheter		3 271	256
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		4 272	3 235
Påløpne renter		449 601	387 312
Påløpne avdrag	27, 28	242 943	251 465
Annen kortsiktig gjeld		0	122 141
Sum kortsiktig gjeld		13 311 927	1 703 651
Sum gjeld		147 458 559	115 520 786
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		138 714 154	139 002 644

31.12.23

Varden Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Svenn Arne Nielsen
Styreleder

Martine Fygle Hjallanger
Styremedlem

Bjarte Aarmo Lund
Styremedlem

Hans-Pål Brekkås
Styremedlem

Mona Olsen
Styremedlem

Varden Borettslag



Varden Borettslag - noter

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og NRS 8- God regnskapsskikk, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld og omløpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Tomt:

Tomten er bokført med anskaffelsesverdi. Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Bygninger:

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelsen på bygningen, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning.

Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Varige driftsmidler:

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Fordringer:

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen etter fradrag til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringer/restanser.

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.



Varden Borettslag - noter

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Felleskostnader	8 985 360	8 985 463	8 557 584	9 670 605
Garasjeleie	205 800	205 800	205 800	205 800
Parkeringsleie	81 500	57 120	84 500	57 120
Renter lån	2 957 328	2 957 355	1 918 992	3 317 716
TV - Internett	621 600	621 600	597 600	573 600
Inntekter dugnad	240 000	240 000	240 000	240 000
Avdrag lån	1 973 136	1 973 444	2 298 912	1 930 452
Innbetalt strøm for lading hybridbil	3 000	20 000	3 000	3 000
Sum	15 067 724	15 060 782	13 906 388	15 998 293

Borettslaget består av 200 andeler.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Inntekter utleie	12 900	5 000	13 400	10 000
Brøyterefusjon	136 819	105 000	134 532	105 000
Inntekter elbillading fra Charge 365	53 719	25 000	29 553	50 000
Andre inntekter	750	0	275	0
Sum	204 188	135 000	177 760	165 000

Andre inntekter gjelder faktura til beboer for nøkkel.

Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Lønn	35 600	35 000	26 960	35 000
Påløpte feriepenger	4 272	4 800	3 235	4 200
Andre honorarer	25 000	35 000	35 500	35 000
Arbeidsgiveravgift	52 188	50 000	50 358	54 365
Arbeidsgiveravgift av påløpte feriepenger	337	0	256	0
Sum	117 397	124 800	116 308	128 565

Borettslaget har ingen faste ansatte, vaktmesterarbeid utføres av Habil Forvaltning AS.

Lønn er utbetalt for innleid sommerhjelp på timebasis samt enkelttimer for vask av grendehuset.

Andre honorarer er kr 10 000 til utleieansvarlig for grendehus og kr 15 000 til representant i Stakkevollan Vel.

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

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	600 000	575 000	575 000	600 000
Sum	600 000	575 000	575 000	600 000

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

Varden Borettslag - noter



Varden Borettslag - noter

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Revisjon	21 410	14 000	17 531	15 000
Sum	21 410	14 000	17 531	15 000

Revisjonshonoraret er i sin helhet ordinær revisjon uten konsulent tjenester og inkl. mva.

Note 6 - Konsulent honorar

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Honorar for økonomisk rådgivning	172 000	25 000	0	0
Teknisk rådgivning	11 560 542	120 000	128 893	15 000
Sum	11 732 542	145 000	128 893	15 000

Økonomisk rådgivning: kostnader tilhørende prosjekt renovering.

Teknisk rådgivning:

kr 12 110 gjelder Bevar-HMS årlig oppdatering og lisens levert av Bonord.

kr 1 688,- er honorar ved søknad på brøyterefusjon.

kr 25 594 er til Fystro Design for bistand fargevalg til nye fasader.

kr 3 875 er til Norconsult for kvalitetssikring VAO Rammeplan.

kr 23 438 gjelder prosjektledelse av Bonord teknisk ved rengjøring av avtrekkskanaler.

kr 700 603 gjelder utredning prosjekt leilighet over driftsbygg for perioden 2016-2019.

kr 3 629 061 mulighetsstudie og renovering 2015-2021.

kr 4 609 758 er kostnader til forprosjekt renovering 2020 til april 2023.

kr 2 554 415 er konsulentkostnader etter oppstart prosjekt i mai 2023 og til 31.12.23

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Reparasjon og vedlikehold bygg	24 525 543	50 000	4 017 422	50 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	148 730	100 000	252 084	35 000
Reparasjon og vedlikehold elektro	27 045	0	21 661	0
Reparasjon og vedlikehold ventilasjon	213 479	500 000	476 825	10 000
Sum	24 914 796	650 000	4 767 992	95 000

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

Varden Borettslag - noter



Varden Borettslag - noter

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	10 435	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold garasje/parkering	49 491	0	5 528	40 000
Sum	59 926	0	5 528	40 000

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelsen av anleggene.

Note 9 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	660 534	375 000	400 178	600 000
Renhold	2 792	0	0	0
Snøbrøyting og gressklipping	507 152	350 000	631 533	385 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr	12 684	12 000	21 112	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	9 058	0	925 020	0
Annet vedlikehold	170 870	75 000	147 714	150 000
Sum	1 363 090	812 000	2 125 556	1 135 000

Annet vedlikehold er utbetaling av dugnadspenger til beboerne kr 96 600, avfallstømming kr 72 383 (avfallstømming også utenom dugnader) resterende er gjelder dugnadsmat.

Note 10 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Drifts- og serviceavtale elektrisk anlegg	0	0	16 395	0
Drifts- og serviceavtale garasjeanlegg	53 411	45 000	34 420	55 000
Drifts- og serviceavtale vakthold	126 046	120 000	116 453	135 000
Diverse serviceavtaler	9 436	0	13 739	10 000
Sum	188 893	165 000	181 007	200 000

Note 11 - Forsikringsskader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Kostnad forsikringsskade	60 000	0	0	0
Sum	60 000	0	0	0

Borettslaget har hatt 6 forsikringsskader med egenandel à 10 000 kr.

Varden Borettslag - noter



Varden Borettslag - noter

Note 12 - Forsikring

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Forsikringspremie	612 046	580 000	573 084	650 000
Premie sikringsfond felleskostnader	15 061	13 900	13 906	15 000
Sum	627 107	593 900	586 990	665 000

Note 13 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Renovasjon, vann, avløp o.l.	2 473 547	2 400 000	2 189 796	2 605 000
Eiendoms- og festeavgift	597 433	615 000	613 049	600 000
Sum	3 070 980	3 015 000	2 802 845	3 205 000

Note 14 - Energi og brensel

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Strømkostnader	136 361	120 000	110 089	125 000
Sum	136 361	120 000	110 089	125 000

Note 15 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Annen leiekostnad	30 922	30 000	33 454	32 000
Verktøy	13 368	30 000	26 569	5 000
Inventar	0	0	0	45 000
Driftsmateriale	1 820	15 000	47 110	5 000
Arbeidslær og verneutstyr	9 425	25 000	28 140	15 000
Kontorrekvisita	35 047	3 000	2 747	15 000
Kurs, reiser, møter	0	5 000	0	5 000
Elektronisk kommunikasjon	12 142	12 000	10 965	12 000
Drivstoff	3 534	1 000	1 571	2 000
Styrekostnader	14 523	6 000	0	12 000
Kostnader årsmøte-generalforsamling	27 119	0	8 119	5 000
Bank og kortgebyrer	4 663	4 000	4 214	6 000
Omkostninger inkasso- og finansforetak	0	0	1 400	0
Forskuttering felleskostnader	3 000	4 000	3 000	0
Kostnader for bomiljøtiltak	5 577	10 000	8 370	5 000
Andre driftskostnader	37 517	30 000	4 950	50 000
Sum	198 657	175 000	180 608	214 000

Annen leiekostnad er leie av kopimaskin.

Andre driftskostnader er tømning av hundeboks kr 4 000, tinglysingsgebyr til Statens Kartverk kr 585, behandlingsgebyr kr 31 500 Tromsø Kommune i forbindelse med renovering, kr 1 320 i parkeringsgebyr og resterende diverse fakturagebyr.

Varden Borettslag - noter



Varden Borettslag - noter

Note 16 - Finansinntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Renteinntekter bank	193 162	25 000	66 968	20 000
Sum	193 162	25 000	66 968	20 000

Note 17 - Finanskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	3 500 220	2 957 355	2 334 305	3 317 716
Andre rentekostnader	106	0	2	0
Annen finanskostnad	1 711	2 500	0	0
Sum	3 502 037	2 959 855	2 334 307	3 317 716

Note 18 - Bygninger

	Kostpris opprinnelig	Renovering 2001	Fiber	Driftsbygning med garasje	Grendehus
Anskaffelseskost pr.01.01 :	106 280 780	556 218	2 725 000	2 908 329	2 683 140
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	106 280 780	556 218	2 725 000	2 908 329	2 683 140
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	106 280 780	556 218	2 725 000	2 908 329	2 683 140
Anskaffelsesår :	1983	2001	2007	2016	2017
Antatt levetid i år :					

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. note om vedlikehold. Etter styrets vurdering har ikke byggets verdi falt under balanseført verdi.

Note 19 - Tomt

	Kostpris opprinnelig
Anskaffelseskost pr.01.01 :	7 565 755
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	7 565 755
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	7 565 755
Anskaffelsesår :	1982
Antatt levetid i år :	

Gnr 125/bnr 492

Varden Borettslag - noter



Varden Borettslag - noter

Note 20 - Rehabilitering

	2023	2022
Forprosjekt renovering	0	3 662 557
Rehabilitering/mulighetsstudie	0	3 629 061
Ny leilighet over driftsbygning	0	700 603
Vedlikehold endevegger og drenering endevegger	0	- 963 652
Kostnader på rehabiliteringskonto er ompostert og kostnadsført i 2023.	-7 028 569	
Sum prosjekter pr 31.12.22	0	7 028 569

Borettslaget har startet med renovering av hele bygningsmassen. Arbeidene er planlagt ferdigstilt i 2026.

Alle kostnader har blitt ompostert og kostnadsført i 2023 på vedlikehold bygg note 7 og konsulentonorarer i note 6.

Note 21 - Andre fellesanlegg

	Lekeapparat	Redskapsboder	Elbil-lading	Ipad
Anskaffelseskost pr.01.01 :	173 055	33 000	183 789	88 389
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	173 055	33 000	183 789	88 389
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	173 055	33 000	183 789	88 389
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	0
Årets avskrivninger :	0	0	18 379	9 821
Anskaffelsesår :	2006	2008	2018	2020
Antatt levetid i år :	10	10	5	3

Andre fellesanlegg avskrives etter forventet levetid.

Note 22 - Andre driftsmidler

	Snøfreser	Honda Snøfreser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	99 049	221 970
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	99 049	221 970
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	99 049	66 591
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	155 379
Årets avskrivninger :	0	22 197
Anskaffelsesår :	2007	2020
Antatt levetid i år :	10	10

Andre driftsmidler avskrives etter forventet levetid.

Varden Borettslag - noter



Varden Borettslag - noter

Note 23 - Aksjer og andeler

	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Soldagen Barnehage AS	1	3 500	3 500
Sum aksjer og andeler			3 500

Note 24 - Øremerkede midler

	2023	2022
Saldo pr. 01.01	4 140 262	4 004 911
Innskudd	57 598	935 351
Uttak	-4 140 262	-800 000
Sum	57 598	4 140 262

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 25 - Egenkapital

	2023	2022
Innskutt egenkapital	20 000	20 000
Opptjent egenkapital pr. 01.01.	23 461 858	24 376 741
Årets endringer i egenkapital	-32 226 263	-914 882
Sum egenkapital pr. 31.12.	-8 744 405	23 481 858

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdien av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien, jfr. om bygning. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.

Note 26 - Borettsinnskudd

	2023	2022
Borettsinnskudd 1983	52 500 000	52 500 000
Sum	27	52 500 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 27 - Pantestillelser

	2023	2022
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	134 389 575	114 068 600
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	122 719 222	129 747 791

Varden Borettslag - noter



Varden Borettslag - noter

Note 28 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Borettslaget har ikke avtale om individuell nedbetaling av lån, IN-avtale.

Eventuelle påløpte avdrag på lån er oppført under kortsiktig gjeld og utgjør differansen på pantegjeld oppgitt under langsiktig gjeld balansen og lånesaldo til lånegiver.

Kreditor:	Nordea Bank Norge ASA	Nordea Bank Norge ASA	Nordea Bank Norge ASA
Formål:	Byggelån til renovering	Renovering terrasser, etablering elbillading og refinansiering	
Lånenummer:	64200847529	67143454245	67143021298
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2018	2007
Rentesats:	5.17 %	5.67 %	5.25 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Rentebyttavtale til 15.05.2034
Beregnet innfridd:	23.01.2024	15.05.2048	15.02.2037
Opprinnelig lånebeløp:	185 000 000	42 270 000	35 720 000
Lånesaldo 01.01:	0	37 410 806	24 157 794
Avdrag i perioden:	0	1 139 738	1 198 304
Opptak i perioden:	22 659 018	0	0
Lånesaldo 31.12:	22 659 018	36 271 068	22 959 490

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 64200847529	7	135 603	949 221
	13	133 434	1 734 642
	17	126 929	2 157 793
	11	124 761	1 372 371
	17	121 725	2 069 325
	83	113 052	9 383 316
	12	102 678	1 232 136
	40	94 004	3 760 160
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 67143021298	7	137 401	961 807
	13	135 204	1 757 652
	17	128 613	2 186 421
	11	126 416	1 390 576
	17	123 340	2 096 780
	83	114 551	9 507 733

Varden Borettslag - noter



Varden Borettslag - noter

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	12	104 039	1 248 468
	40	95 251	3 810 040
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 67143454245	7	217 064	1 519 448
	13	213 593	2 776 709
	17	203 180	3 454 060
	11	199 709	2 196 799
	17	194 850	3 312 450
	83	180 967	15 020 261
	12	164 360	1 972 320
	40	150 476	6 019 040



Resultat og balanse med noter for Varden Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Varden Borettslag

Styreleder	Svenn Arne Nielsen (sign.)	27.02.2024
Styremedlem	Martine Fygle Hjallanger (sign.)	27.02.2024
Styremedlem	Bjarte Aarmo Lund (sign.)	21.02.2024
Styremedlem	Hans-Pål Brekkås (sign.)	27.02.2024
Styremedlem	Mona Olsen (sign.)	27.02.2024



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Strandgata 8, 9008 Tromsø
Postboks 1212, 9262 Tromsø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Varden Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Varden Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Tromsø, 29. februar 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Monica Sørensen
statsautorisert revisor

Penneo document key: MLQ05-J1M4S-BV7G6-XCW8W-T16A5-U0H5V



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."

Monica Sørensen

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1163721

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-02-29 13:16:16 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: MLQ05-J1N4S-BVTG6-XCW8W-T16A5-U0H5V

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>