



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 24.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 23.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	2 915 560	3 270 764
Sum inntekter		2 915 560	3 270 764
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	384 517	369 401
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9	2 676 928	2 963 527
Sum kostnader		3 061 445	3 332 928
Driftsresultat		-145 885	-62 163
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		972	3 378
Sum finansinntekter		972	3 378
Annen rentekostnad		0	751
Sum finanskostnader		0	751
Netto finans		972	2 627
Ordinært resultat før skattekostnad		-144 913	-59 537
Ordinært resultat etter skattekostnad		-144 913	-59 537
Årsresultat		-144 914	-59 536
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	10	-144 914	-59 536
Sum overføringer og disponeringer		-144 914	-59 536



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		7 816	8 143
Andre fordringer		221 052	264 283
Sum fordringer		228 868	272 426
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		441 210	1 470 718
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		441 210	1 470 718
Sum omløpsmidler		670 078	1 743 145
SUM EIENDELER		670 078	1 743 145
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	513 360	1 623 993
Sum opptjent egenkapital		513 360	1 623 993
Sum egenkapital		513 360	1 623 993
Sum langsiktig gjeld		0	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		96 590	75 219
Annen kortsiktig gjeld		60 128	43 932
Sum kortsiktig gjeld		156 718	119 152
Sum gjeld		156 718	119 152
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		670 078	1 743 145



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 291188

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 24.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 01.06.2022



Organisasjonsnr: 911 991 748
VARDEFJELLET BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1, 2	2 915 560	3 270 764
Sum inntekter		2 915 560	3 270 764
Kostnader			
Lønnskostnad	3, 4	384 517	369 401
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	2 676 928	2 963 527
Sum kostnader		3 061 445	3 332 928
Driftsresultat		-145 885	-62 163
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		972	3 378
Sum finansinntekter		972	3 378
Annen rentekostnad		0	751
Sum finanskostnader		0	751
Netto finans		972	2 627
Ordinært resultat før skattekostnad		-144 913	-59 537
Ordinært resultat etter skattekostnad		-144 913	-59 537
Årsresultat		-144 914	-59 536
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	10	-144 914	-59 536
Sum overføringer og disponeringer		-144 914	-59 536



Organisasjonsnr: 911 991 748
VARDEFJELLET BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		7 816	8 143
Andre fordringer		221 052	264 283
Sum fordringer		228 868	272 426
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		441 210	1 470 718
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		441 210	1 470 718
Sum omløpsmidler		670 078	1 743 145
SUM EIENDELER		670 078	1 743 145
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	513 360	1 623 993
Sum opptjent egenkapital		513 360	1 623 993
Sum egenkapital		513 360	1 623 993
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		96 590	75 219
Annen kortsiktig gjeld		60 128	43 932
Sum kortsiktig gjeld		156 718	119 152
Sum gjeld		156 718	119 152
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		670 078	1 743 145



Organisasjonsnr: 911 991 748
VARDEFJELLET BOLIGSAMEIE

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



RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	2 888 709	3 225 525	2 891 263	3 170 736
Andre inntekter	2	26 851	45 239	14 400	16 500
Sum inntekter		2 915 560	3 270 764	2 905 663	3 187 236
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	3	47 517	40 601	47 799	21 150
Styrehonorar	4	337 000	328 800	339 000	150 000
Revisjonshonorar	4	16 500	20 826	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		144 346	206 434	120 000	125 538
Konsulent tjenester	5	16 188	1 220	6 000	2 000
Kontingenter		2 050	3 540	2 050	2 250
Drift og vedlikehold	6	656 973	898 944	555 700	944 162
Større vedlikehold/påkostninger		0	57 000	0	0
Forsikringer		280 295	243 064	290 000	311 500
Kommunale avgifter		574 916	648 745	555 900	584 000
Energi/fyring	7	314 892	234 850	254 000	202 000
Kabel-TV og bredbånd	8	547 055	567 033	543 000	565 324
Andre driftskostnader	9	123 713	81 871	80 300	80 150
Sum kostnader		3 061 445	3 332 928	2 799 749	2 994 074
Driftsresultat		-145 885	-62 163	105 914	193 162
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		972	3 378	1 500	1 000
Rentekostnader		0	751	0	0
Sum finansposter		972	2 627	1 500	1 000
Årets resultat		-144 914	-59 536	107 414	194 162
Overført til/fra egenkapital	10	-144 914	-59 536	0	0
Sum disponering		-144 914	-59 536	0	0



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		7 816	8 143
Kortsiktige fordringer		16 602	16 401
Forskuddsbetalte kostnader		204 450	247 882
Bank		441 210	1 470 718
Sum omløpsmidler		670 078	1 743 145
SUM EIENDELER		670 078	1 743 145
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	10	513 360	1 623 993
Sum egenkapital		513 360	1 623 993
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		21 611	9 283
Leverandørgjeld		96 590	75 219
Avregninger felleskostnader		0	3 872
Annen kortsiktig gjeld		38 517	30 777
Sum kortsiktig gjeld		156 718	119 152
Sum gjeld		156 718	119 152
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		670 078	1 743 145

Styret i Vardefjellet Boligsameie

Arne Brattetaule
Styreleder

Thomas Jømne
Styremedlem

Inger Berit Oland Scheen
Styremedlem

5251 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 oppjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
Felleskostnader	2 888 709	3 208 332
Målingsbasert strømgifter	0	17 193
Sum	2 888 709	3 225 525

Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
Ei-bil lading	26 851	9 456
Andre innbetalinger	0	35 783
Sum	26 851	45 239

Andre innbetalinger gjelder utestående beløp/kreditnotaer fra 2019, som er refundert og inntektsført i 2020.



NOTER

Note 3 - Lønns- og personalkostnader

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	47 517	46 361
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	0	-5 760
Sum	47 517	40 601

Sameiet har ingen ansatte.

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

Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	337 000	328 800
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	16 500	20 826
Sum	353 500	349 626

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr. 1.337. jf. noten om andre driftskostnader.

Note 5 - Konsulenttjenester

	2021	2020
Andre forvaltningstjenester	16 188	1 220
Sum	16 188	1 220



NOTER

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold eiendom	339	0
Vedlikehold bygg	58 822	93 021
Vedlikehold VVS	0	184 363
Vedlikehold elektro	19 339	3 650
Vedlikehold utvendige anlegg	12 026	24 490
Heiskostnader	142 803	108 726
Vedlikehold garasjer	89 007	100 744
Brannsikring	43 036	72 978
Kostnader til dugnad	0	740
Egenandel forsikringskader	18 000	6 000
Renholdstjenester	105 246	145 912
Snøbrøyting/strøing/feing	135 582	126 820
Gressklipping	32 775	31 500
Sum	656 973	898 944

Note 7 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	314 892	234 850
Sum	314 892	234 850

Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	547 055	567 033
Sum	547 055	567 033



NOTER

Note 9 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Søppeltømming/Container	100	0
Lyspærer, sikringer m.m.	6 685	4 290
Sanitær- og renholdskostnader	2 473	2 314
Leie maskiner	1 112	0
Verktøy og redskaper	8 448	4 466
Nøkler, låser og skilt	8 546	42 335
Kontorrekvisita	4 542	1 419
Kostnader tillitsvalgte	1 337	0
Generalforsamling/årsmøte	21 383	13 873
Andre kontorkostnader	42 811	0
IT-Kostnader	18 549	2 354
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	7 727	10 820
Sum	123 713	81 871

Note 10 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
Sum opptjent egenkapital 01.01	1 623 993	0
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-144 914	-59 536
Sum opptjent egenkapital 31.12	513 360	1 623 993
Annen egenkapital 31.12	513 360	1 623 993
Sum egenkapital 31.12	513 360	1 623 993



NOTER

Note 11 - Arbeidskapital

	2021	2020
A. Arbeidskapital 01.01	1 623 993	0
B. Endring arbeidskapital		
Årets resultat	-144 914	-59 536
B. Årets endringer arbeidskapital	-144 914	-59 536
C. Arbeidskapital 31.12	513 360	1 623 993
Omløpsmidler	670 078	1 743 145
- Kortsiktig gjeld	156 718	119 152
= Arbeidskapital 31.12	513 360	1 623 993



Resultat og balanse med noter for Vardefjellet Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Vardefjellet Boligsameie

Styreleder	Arne Brattetaule (sign.)	03.03.2022
Styremedlem	Inger Berit Oland Scheen (sign.)	03.03.2022
Styremedlem	Thomas Jømne (sign.)	03.03.2022



INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Årsmøte i Vardefjellet Boligsameie avholdes som et nettmøte torsdag den 24. mars kl. 18.00 – 19.00. Digital avstemming blir mulig fra og med torsdag den 24. mars 2022 kl. 20.00 til søndag 27. mars kl. 23.00. Informasjon om nettmøtet og digitalt skjema for selve avstemmingen, blir sendt i egen email mandag den 11. mars.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

- 1. Konstituering**
- 2. Årsberetning for 2021**
- 3. Årsregnskap for 2021**
- 4. Budsjett for 2022**
- 5. Godtgjørelser til tillitsvalgte**
- 6. Innkomne forslag**
- 7. Valg av tillitsvalgte**
- 8. Valg av valgkomité**

Frogner, 3. mars 2022

Styret for Vardefjellet Boligsameie

NB. Bare én person pr eierseksjon kan stemme for seksjonen. Både seksjonseier og ektefelle/samboer kan delta på årsmøtet, men bare én kan stemme for seksjonen. Leietager i boligseksjon har møte- og talerett, men ikke stemmerett.

Seksjonseier som ikke selv kan delta på årsmøtet via Teams, kan møte ved fullmektig, jfr. Eierseksjonslovens §46. Fullmakten skal være skriftlig. Ektefelle/samboer som ikke selv er seksjonseier, bør sende fullmakt til styret før møtet. Fullmakt sendes på email til vardefjellet.boligsameie@gmail.com.



INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES OG AVSTEMMES DIGITALT den 24. mars kl. 18.00 til 27. mars 2022 kl. 23.00.

1. **Konstituering**
Spørsmål om møtet / avstemmingen er lovlig kalt inn.
2. **Årsberetning for 2021**
Gjennomgang av årsberetning.
Årsberetningen anbefales godkjent.
3. **Årsregnskap for 2021**
Gjennomgang av årsregnskapet.
Årsregnskapet anbefales godkjent, samt at det godkjennes at årsresultatet fratrekkes opptjent egenkapital.
4. **Budsjett 2022**
Budsjettet anbefales godkjent.
5. **Godtgjørelser til tillitsvalgte**
Det er budsjetterte med styrehonorar på kr. 150.000.- for 2022.
Dette er 187.000 kr lavere enn honoraret i 2021.
Det anbefales at styrehonoraret for Vardefjellet Boligsameie fastsettes til kr 150.000.-
6. **Innkome forslag**
 - a) *Rens av ventilasjonsanlegg*
Ventilasjonsanlegg i leiligheter skal renses hvert 5. år. Dette er viktig med tanke på brannsikkerhet, og det sikrer en bedre luftkvalitet i leilighetene. Kostnaden for rens av ventilasjonsanlegg i alle 136 leiligheter vil beløpe seg til ca. kr. 160.000.-. Dette er allerede lagt inn i vedlagt budsjett, og dette fører derfor ikke til ytterligere økning i felleskostnader.

Styrets innstilling:
Styret anbefaler at ventilasjonsanlegg i samtlige leiligheter blir rensset.
 - b) *Video-overvåking*
Styret foreslår at det installeres overvåkningskameraer i garasjeanlegg og bodområder. Dette for å unngå flere innbrudd og tyveri fra boder, samt forhindre skader på biler og utstyr i garasjeanlegg.
Beskrivelse av prosjektet er vedlagt.

Alternativ 1: Protec AS installerer 12 kameraer og 1 opptaker i våre to garasjeanlegg.
Pris fra Protec AS er 160.000.-. Dette vil føre til at felleskostnader øker med 1,20 kr pr kvm fra 22,97 til 24,17 kr pr. kvm bruksareal over 12 måneder.

Alternativ 2: Vi installerer kameraovervåking som en dugnad.
Seksjonseier Gøran Tømte vil være behjelpelig med søknadsprosessen til Datatilsynet.



En ny seksjonseier i sameiet, Frank Moan, med erfaring fra installering av kameraovervåking, har påtatt seg jobben med prosjektgjennomføring.

Montering av kameraer og eventuelt trekking av kabler i eksisterende skinner i taket, blir utført på dugnad. Pris anslåes til ca. kr. 80.000.-
Dette alternativet vil føre til at felleskostnader øker med 0,60 kr. pr. kvm pr måned fra 22,97 til 23,57 kr pr. kvm bruksareal over 12 måneder.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at sameiet installerer video-overvåking ved hjelp av seksjonseiere.

c) *Trampoline i hagen*

Innspill fra Helene Melian, Tyrihansveien 21.

Helene Melian ønsker at det skal være tillatt å sette opp trampoline i hagen, og ber om at Husordensregel 3 d endres, og at punktet '*Det er forbudt å ha trampoline i hagen*' fjernes fra Husordensreglene.

Email fra Helene Melian den 1. feb.

Trampoline ble besluttet for mange år siden. Tror det er mange som synes det er feil. Har snakket med flere som ikke er enig i den avgjørelsen.

Styrets innstilling:

Styret vil fraråde endring av husordensreglene, og anbefaler at forbud mot trampoline opprettholdes. Beboere i sameiet bor tett på hverandre. Vi har små hager som gjør at de som bor i umiddelbar nærhet bør skjermes for støyende aktiviteter. Mens noen vil tilbringe finværsdagene i en god stol på terrassen, frister det gjerne den yngre generasjon å hoppe på trampoline i timesvis. Mennesker har ulik grad av toleranse for lyd, og trampolinestøy er en aktivitet som fort kan bli et irritasjonsmoment. Selv om barna elsker trampolinen, kan knirking, latter og andre lyder skape misnøye for andre som bor i nærheten.

d) *Varmepumpe*

Innspill fra Ann Helen Hurlen, Tyrihansveien 62.

Ann Helen Hurlen foreslår at det skal være tillatt å installere varmpumpe på yttervegg til leiligheter i sameiet, og ber om at Husordensregel 3 b endres, slik at punktet '*Varmepumper er ikke tillatt på området*', fjernes fra Husordensreglene.

Email fra Helene Melian den 23. feb.

Vårt forslag er at det bør åpnes for at seksjonseierne har mulighet til å montere varmpumpe i sin seksjon.

Disse må naturligvis monteres på den enkeltes veranda/terrasse slik at de er minst mulig synlig fra felles arealer.

I disse tider med voldsomme prisøkninger på strøm, så mener vi det er et godt tiltak.

Dette må selvsagt hver seksjonseier selv bekoste, men dersom interessen er stor nok, så er det sikkert mulig å forhandle bedre pris pr «hode».



Generelt om varmepumpe:

Varmepumpe krever at det installeres en utedel / kompressor på yttervegg. Det vil være noe støy fra utedelen, som ofte ligger på ca. 55 desibel. Det er også en risiko at det oppstår vibrasjoner som forplanter seg i treverket og inn i leiligheter.

Kondens dannes, og vannet må ledes vekk fra kledning i rør til avløp. Det må derfor monteres varmekabler i dette røret, for å hindre at vannet fryser.

En annen ulempe er det estetiske. Det er ikke særlig pent med kompressorer montert på yttervegger på bygningsmassen i sameiet.

Man kan typisk spare 40% av fyringsutgiftene, sammenlignet med elektriske panelovner.

Kostnadene for varmepumpe, ferdig installert, ligger på 20.000 – 30.000 kr.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at husordensreglene endres, og dermed tillater installasjon av varmepumpe på leiligheters yttervegg. Dette forutsetter at varmepumpens utedel monteres på vegg bak terrasserekkverk, på en slik måte at det ikke er synlig for andre beboere eller fra fellesarealer. Varmepumpen må ikke avgi støy på mer enn 55 dba. Det skal benyttes autorisert installatør og elektriker for montering av varmepumpen.

Det er også et krav at varmepumpen kontrolleres av autorisert servicemann hvert 3. år. Naboer over, ved siden av, og/eller under din leilighet, skal skriftlig gi sin aksept til at varmepumpen installeres. Søknad, med aksept/signatur fra naboer, sendes styret før installasjon.

Husordensregel 3b) endres fra 'Varmepumper er ikke tillatt på området, til

Det er tillatt å installere varmepumpe på leiligheters yttervegg.

Dette forutsetter at varmepumpens utedel monteres på vegg bak terrasserekkverk, på en slik måte at det ikke er synlig for andre beboere eller fra fellesarealer. Varmepumpen må ikke avgi støy på mer enn 55 dba. Det skal benyttes autorisert installatør og elektriker for montering av varmepumpen. Kondensvann skal føres i rør med varmekabler til avløp. Det er også et krav at varmepumpen kontrolleres av autorisert servicemann hvert 3. år. Naboer over, ved siden av, og/eller under din leilighet, skal skriftlig gi sin aksept til at varmepumpen installeres. Søknad, med aksept/signatur fra naboer, sendes styret før installasjon.

e) Avsetninger til øremerket sparekonto for fremtidig maling av bygninger.

Bygningsmassen skal males i 2026, 2027 og i 2028. Dette vil beløpe seg til totalt ca. kr. 7,0 mill kr. Anbudsrunde på denne jobben vil bli kjørt i 2025.

Dette kan finansieres ved å øke felleskostnadene med kr. 5,00 pr. kvm fra og med juli 2022, og deretter årlig ytterligere øke felleskostnadene med 0,50 kr pr. kvm opp til maksimum 7,50 kr pr. kvm i 2028. Vi vil da ha satt av totalt kr. 5.175.000.- til malingsarbeidet. Differansen på 1.825.000.- vil bli krevd inn fra seksjonseiere ved malingsstart. Dette vil utgjøre ca. 160 kr pr. kvm.

Det oppsparte beløpet settes fortløpende inn på øremerket høyrentekonto for malingsprosjekt.



Alternativt kan dette finansieres ved å øke felleskostnadene med kr. 8,45.- pr. kvm bruksareal pr. måned i 6 år fra og med juli 2022 til juli 2028. Det oppsparte beløpet settes fortløpende inn på øremerket høyrentekonto for malingsprosjekt.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at malingsprosjektet finansieres ved å øke felleskostnadene med kr. 5,00 pr. kvm fra og med juli 2022, og deretter årlig ytterligere øke felleskostnadene med 0,50 kr pr. kvm opp til maksimum 7,50 kr pr. kvm i 2028. Vi vil da ha satt av totalt kr. 5.175.000.- til malingsarbeidet av kostnaden på totalt ca. kr 7.000.000.-. Det oppsparte beløpet settes fortløpende inn på øremerket høyrentekonto for malingsprosjekt.

Differansen blir da på 1.825.000.-, som vil bli krevd inn fra seksjonseiere ved malingsstart. Dette vil utgjøre ca. 160 kr pr. kvm.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styremedlem for 2 år

Thomas Jømne trekker seg seg som styremedlem.

Det foreslås at varamedlem Jørn Atle Kjeksrund, Tyrihansveien 48, velges for 2 år som nytt styremedlem.

Styreleder Arne Brattetaule og Styremedlem/nestleder Inger Berit O. Scheen ble i 2021 valgt for 2 år frem til våren 2023.

6.2 Valg av varamedlem.

a) Valg av varamedlem for 1 år.

Ronny Granheim, Tyrihansveien 1

b) Valg av varamedlem for 1 år.

Jan Christian Ryenbakken, Herreperveien 13

c) Valg av varamedlem for 1 år.

Christina Kryger, Herreperveien 8

6.3 Valg av valgkomité

Valg av valgkomite for 1 år.

Det velges en person pr byggetrinn, totalt 3 personer.

Det foreslås at følgende personer blir valgt inn i valgkomiteen:

Merete Hamberg, Tyrihansveien 15, Byggetrinn 1

Daniel Sørvik, Tyrihansveien 33, Byggetrinn 2

Bente Vinje, Herreperveien 6, Byggetrinn 3



2. STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2021

2.1 STYRET

Styret har siden 17. juni 2021 bestått av:

Styreleder: Arne Brattetaule

Styremedlem: Inger Berit Oland Scheen

Styremedlem: Thomas Jømne

Varamedlem: Christina Kryger

Varamedlem: Jørn Atle Kjeksrud

Varamedlem: Ronny Granheim

2.2 FORETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL, Adr. Bjørnsonsgate 35, 2003 Lillestrøm.

Tlf. 63 89 02 00

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Adr. Stortorget 28, 2000 Lillestrøm. Tlf.

63 89 77 00

2.3 GENERELLE OPPLYSNINGER

- A Vardefjellet Boligsameie har organisasjonsnummer 911 991 748

Eiendommen har gnr 283, bnr 300 i Lillestrøm kommune og består av tre byggetrinn.

Byggetrinn 1 i Vardefjellet Boligsameie ble stiftet 5.3.2013. Navnet den gang var Sameiet Vardefjellet BK2 Trinn 1. Byggetrinn 1 har 57 eierseksjoner.

Byggetrinn 2 i Vardefjellet Boligsameie ble stiftet 03.06.2014. Navnet på sameiet den gang var Sameiet Vardefjellet BK2 Trinn 2. Byggetrinn 2 har 49 eierseksjoner.

Byggetrinn 3 i Vardefjellet Boligsameie ble stiftet 1.6.2015. Navnet på sameiet den gang var Sameiet Vardefjellet BK2 Trinn 3. Byggetrinn 3 har 30 eierseksjoner.

De tre sameiene ble fusjonert til ett sameie 1. april 2021. Navnet på sameiet er Vardefjellet Boligsameie. Det ble etablert et styre, bestående av styreledere fra hvert av de tre sameiene.

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

Adresse på fakturaer er:

Vardefjellet Boligsameie

org.nr. 911 991 748

Postboks 2719

7439 Trondheim



Bygningsadresser:

Sameiet består av 136 seksjoner, fordelt på 13 bygninger. Adresser til seksjonene er Tyrihansveien 1-62, Herreperveien (oddetallsadresser) 1-17, og Veslefrikkveien (partallsadresser) 2 - 20.

Hus 1-7 ligger i Tyrihansveien. Hus 8, 9 og 10 ligger i Veslefrikkveien. Hus 11, 12 og 13 ligger i Herreperveien.

Sameiet har fellesgarasje under hus 5 og fellesgarasje og bodområder under hus 1, 2, 3, 4 og 13.

Sameiet ha også gjestegarasje.

- 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 vardefjellet.boligsameie@gmail.com eller mobil: Arne Brattetaule, Tlf. 917 56 520
Inger Berit Oland Scheen
Thomas Jømne

Sameiets hjemmeside er: www.vardefjelletboligsameie.no

Facebookgruppe for beboere i sameiet kalles Vardefjellet Boligsameie. Denne Facebookgruppen er lukket, og kun tilgjengelig for seksjonseiere og beboere i sameiet.

- C HMS / Ansatte / arbeidsmiljø
Sameiet har ingen ansatte. Styret i Vardefjellet Boligsameie består p.t. av 2 kvinner og 4 menn. Styrets leder er mann. Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte. Dog er tillitsvern basert på frivillighet.

Styret ivaretar internkontroll av brannsikkersystemer, 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.



2.4 STYRETS ARBEID

Pandemien har ført til at det har blitt holdt færre styremøter enn normalt.

Siden forrige årsmøte har styret avholdt 3 møter og behandlet rutinesaker, så som:

- *Budsjettering.*
- *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 Vardefjellet Boligsameie trinn 3, og har hatt flere møter med Lillestrøm kommune.*
- *Det er implementert en web-basert styreportal for det fusjonerte sameiet, der absolutt alt som kan være verdt og 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.*
- *Implementert nytt system for kabel-TV og bredbånd fra Telia, og har hastighet på 200Mbps nedlast- og 200 Mbps opplasthastighet.*
- *Bygd ut infrastruktur for ladesystem i garasjeanleggene på samtlige parkeringsplasser.*
- *Ukentlig befaring av bygg, heiser, garasjeporter, dører og elektrisk anlegg etc.*
- *Reparert vannlekkasje fra svalgang 3.dje etasje i Tyrihansveien 1.*
- *Fulgt opp reklamasjon på malingsarbeider.*
- *Asfaltert skader i Tyrihansveien.*
- *Jevnlig oppfylling av grønne matavfallsposer i skap.*
- *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 veldig 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 Tyrihansveien og i garasjene.*
- *Oppstart av strømsparingsprosjekt november 2021.*
- *Siden forrige årsmøte har sameiet omsatt 6 leiligheter.*

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

2.5 KOSTNADSUTVIKLING

Våre tre sameier ble formelt fusjonert til ett sameie 1. april 2021.

Til tross for at fusjonen først trådte i kraft 1. april 2021, besluttet BORI BBL og SLM-revisjon at Vardefjellet Boligsameie må føre regnskap fra og med sameienes sist reviderte regnskap som var 31. desember 2020.

Regnskapene for 1. kvartal 2021 for hvert av de respektive sameiene ble da konsolidert til ett regnskap for Vardefjellet boligsameie.

Sameienes eiendeler, rettigheter og forpliktelser ble overført til Vardefjellet Boligsameie.



Styret fikk svært kort frist på å endre sameiets budsjett, som opprinnelig var utarbeidet for perioden 1. april 2021 til 31. desember 2021, til nå å gjelde fra 1. januar 2021 til 31. desember 2021. Dette ble en utfordring, som gikk noe ut over kvaliteten på budsjettet.

3. REGNSKAPET FOR 2021

Årsresultat

Regnskapet for 2021 viser et resultat på kr. -144.194.-, mens det i 2020 var på - 62.163.-
Inntektene var kr. 355.204.- lavere i 2021 sammenlignet med 2020.
Kostnadene er kr. 271.483.- lavere i 2021 i forhold til 2020.

3.1 Avviksforklaring på kostnader 2021 i forhold til 2020.

Forretningsfører honorar og revisjonskostnader

Disse kostnadene er redusert med kr 66.414.-. Dette skyldes at vi etter fusjonen nå fører ett regnskap for Vardefjellet Boligsameie, og ikke tre for hvert av sameiene.

Konsulenttjenester

BORI BBL har bidratt med råd i forbindelse med fusjonen. Dette førte til en kostnadsøkning på kr. 14.968.-

Drifts og vedlikehold

Drift og vedlikehold er redusert med kr. 241.971.-. Dette skyldes i hovedsak at vannmålere ble installert i samtlige leiligheter i Sameiet Vardefjellet BK 2 trinn 2 i 2020. Dette beløp seg til 184.386.-.

Kostnadene på heiser økte i 2021 med kr. 34.077.- som følge av obligatorisk kontroll utført fra Heiskontrollen. Dette beløp seg til 22.960.- Kontroll av heiser gjennomføres annenhvert år, og neste gang i 2023.

Energi/fyring/Strømkostnadene

Kostnader for strøm økte med kr. 80.042.- Dette til tross for store reduksjoner i strømforbruk i nov-des 2021.

Andre Driftskostnader

Økte i 2021 med kr. 41.842.-. Dette skyldes gebyr fra Lillestrøm kommune og Norsk Kartverk på kr. 39.500.- for kostnader med fusjonering og tinglysning. Dette er en engangskostnad.

Renhold

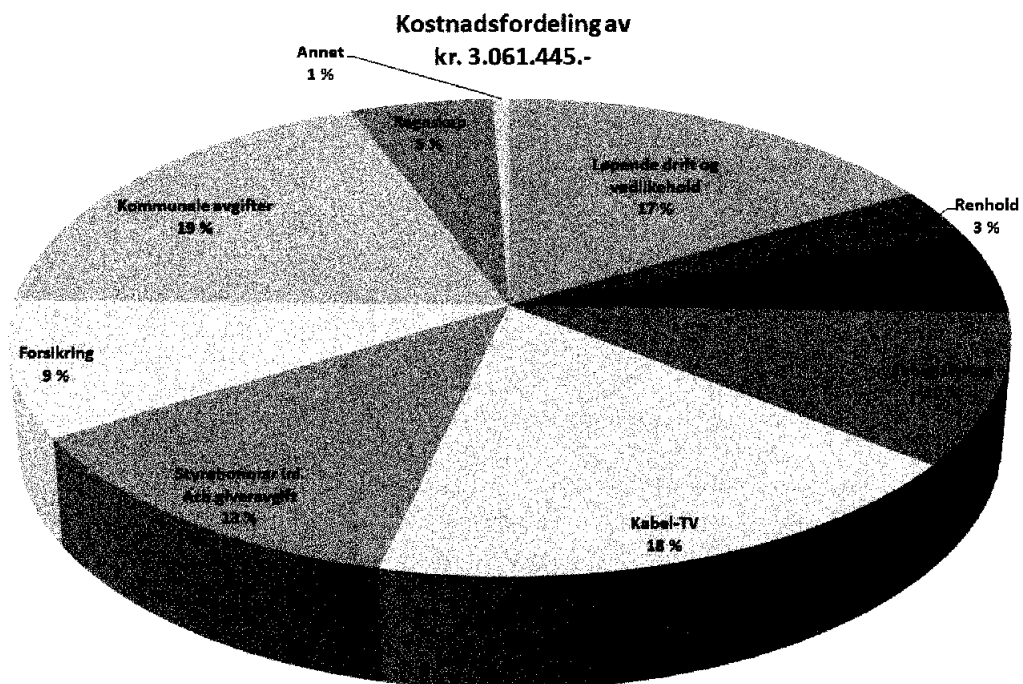
Kostnadene med renhold ble kr. 40.666.- lavere enn i 2020 som følge av anbudsrunder på renholdstjenester, som førte til lavere kostnader. Det ble også bonet gulv i trappeoppganger i 2020. Dette ble ikke utført i 2021.



Kostnadsfordeling

Kostnadene for 2021 fordeles på følgende hovedkategorier

Kostnadsfordeling	%	Beløp
Løpende drift og vedlikehold	17 %	507 083
Renhold	3 %	105 246
Snø og gress	5 %	168 357
Energi/fyring	10 %	314 892
Kabel-TV	18 %	547 055
Styrehonorar incl. Arb.giveravgift	13 %	384 517
Forsikring	9 %	280 295
Kommunale avgifter	19 %	574 916
Regnskap	5 %	160 846
Annet	1 %	18 238
	100 %	3 061 445





Arbeidskapital

Reduksjon i arbeidskapital fra 31.12.2020 til 31.12.2021 skyldes hovedsakelig at 965.719.- ble utbetalt til seksjonseiere som følge av fusjonen. Dette for å sikre at arbeidskapital pr. eierseksjon i alle byggetrinn ble den samme for alle seksjonseiere ved dato for fusjonering til ett sameie.

Arbeidskapital, d.v.s. likviditet til disposisjon utgjorde pr 31.12.2021 Kr. 513.360.-, som da er inkludert årsresultatet på kr -144.914.-.

Styret foreslår at årsresultatet på kr. -144.914.- fratrekkes 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 lagets økonomiske stilling pr 31.12.2021 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2021 og frem til styret årsberetning er avgitt.

3.2 Avviksforklaring på faktiske kostnader 2021 i forhold til budsjett 2021.

Resultat vs. budsjett

Årsresultatet er kr. -252.328.- lavere enn budsjettet.

Inntekter

Felleskostnader

De innkrevde felleskostnader 2021 utgjorde kr. 2.888.709.-

Felleskostnader er fordelt på antall kvadratmeter bruksareal pr. leilighet. Satsen ble endret i mars 2021, og satt til 19,80 kr/kvm bruksareal.

Andre inntekter

Andre ekstra inntekter, som ikke er budsjettet, utgjorde kr. 26.851.-

Disse inntekter er krav/kreditnotaer fra tidligere år, som er innhentet i 2021 og dermed inntektsført. Dette er penger vi har hatt utestående, men som ikke har blitt tilbakebetalt fra leverandører.

Videre har styret fakturert beboere for strømforbruk til elbil-lading fra fellesanlegget.

Kostnader

Kostnader utgjorde kr. 3.061.445.- i 2021, som er kr. 261.696.- høyere enn det budsjetterte beløpet.

Styrehonorar og Arbeidsgiveravgift

Styrehonoraret var på kr. 337.000.-



Det ble utbetalt 167.000 kr til styret i Sameiet Vardefjellet BK 2 Trinn 1 og 170.000 kr til styret i Vardefjellet BK 2 Trinn 2. Styret i Vardefjellet BK 2 Trinn 3 avstod fra og ta ut styrehonorar på grunn av et underskudd fra 2020 på kr -49.082.- Dette var viktig for å kunne ha tilstrekkelig kapital til å gjøre nødvendig innskudd til det fusjonerte sameiet.

Arbeidsgiveravgiften utgjorde 14,1 % av styrehonoraret og beløp seg til kr. 47.517.-. Dette er ført opp under Lønns- og personalkostnader.

Revisjonshonorar

Statusautorisert SLM Revisjon AS har revidert regnskapene for alle tre sameiene. Det ble kun budsjettert med kr. 6.000.- i revisjonshonorar for revisjon av det konsoliderte regnskapet, men revisjonshonoraret ble totalt kr. 16.500.-, da det ble utført revisjon av alle tre sameiene.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2021 ble kr. 144.346.- Dette er 24.346.- høyere enn budsjettert. Årsak til høyere kostnader skyldtes konsollidering av regnskapene fra hvert sameie til ett regnskap for det fusjonerte sameiet.

Konsulenttjenester

Styret budsjetterte 6.000 kr til juridisk hjelp i forbindelse med søknad om sammenslåing av sameiene. Kostnad fra BORI BBL i forbindelse med bistand under fusjoneringsprosessen beløp seg til kr. 13.969.-

Vi har i tillegg innhentet råd fra advokat i Huseiernes Landsforening. Dette har vært gratis via vårt medlemskap i Huseiernes.

Kontingenter

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

Drift og Vedlikehold

Det er benyttet kr. 656.973.- på drift og vedlikehold.

Driftskostnadene har økt med kr. 101.273.- sammenlignet med budsjett.

Vi har montert tak over hoveddører der vi har hatt problemer med elektronisk døråpner og dørkarm som slår seg ved høy luftfuktighet. Dette kostet 13.557.-

Gulv i svalgang 3. etg. i Tyrilhansveien 1 er utbedret på grunn av vannlekkasje fra gulv til tak i 2. etasje. Dette kostet 25.680.-

Det ble besluttet å male kasser i sameiet på grunn av flassisng. Maling og utstyr kostet kr. 19.486.-

Videre har vi hatt feil på ringeklokkeblå.

Det er også montert luft-sirkulasjonsvifte i det store bodområdet, for å få senket luftfuktighet.

Lekeplasser er kontrollert av Aktiv Lek as og lekeapparater er reparert og vedlikeholdt.

Kostnader med reparasjoner av heiser har ført til overskridelser på 67.803.-. Generelt er det skiftet drivreimer, batterier, feilsøk og andre reparasjoner.

Heiskontrollen har også utført periodisk kontroll.

Feil på garasjeportene har kostet oss 67.404.- Det er skiftet rulleholdere, festebraketter i tak og klemlister.

Defekte lysarmatur er løpende skiftet ut med LED-armatur. Dette har kostet 21.603.-.

K2-elektro Kontroll brannpanel trinn 3 kr 2.430.-

Nedre Romerike Brann og Redning kr 22.412.- har hatt en unødvendig utrykning på grunn av feil på en sensor. Dette beløp seg til kr 6.428.-



Uforutsette kostnader har økt drift- og vedlikeholdkostnadene med totalt kr. 101.273.-

Renhold

Leverandør av renhold utfører skifte av matter hver 14. dag, samt ukentlig vask i trappeoppganger ukentlig. Etter anbudsrunde ble det valgt ny leverandør av renholdstjenester. Østlandske rengjøring as utfører nå matteskift og vask.

Forsikringer

Sameiet har avtale med Storebrand Forsikring på bygningsmasse i byggetrinn 1 og IF-forsikring på bygningsmasse i byggetrinn 2 og 3 samt garasjeanleggene. Prisene ville øke betraktelig dersom kun Storebrand eller IF er leverandør på hele bygningsmassen i sameiet. Styret valgte derfor å fortsette med Storebrand og IF som leverandør av forsikringer for 2021. Prisene økte fra kr. 243.064.- i 2020 til 280.295 i 2021.

Kommunale avgifter

Renovasjonskostnader dekker tømning av våre 10 avfallsbrønner. Dette utgjorde kr. 574.916.- i 2021. Prisene økte med kr. 19.016.- mer enn budsjettet. Sameiet blir ikke fakturert for vann og avløp, feiegebyr og tilsyn, da det er installert vannmålere i hver enkelt leilighet. Seksjonseiere blir direktefakturert for vann og kloakk samt feiegebyr for de som har peisovn.

Energi/Fyring

Strømkostnader ble kr. 87.892.- høyere enn budsjettet. Dette skyldes de uforholdsmessige høye prisene høsten 2021. Dette til tross for store besparelser som følge av strømsparingsprosjektet som ble startet opp i november 2021

Kabel-TV og bredbånd

De faktiske kostnadene beløp seg til kr. 547.055.- i 2021. Dette er tilnærmet lik det budsjetterte.

Andre driftskostnader

Overskridelsene på kr. 27.413,- skyldes økte kostnader med utskiftning og reparasjon av dørlåser, maling, utbedring lekeplass, ugressfjerning etc. Videre ble det kjørt ett årsmøte for hvert av sameiene pluss ett årsmøte for Vardefjellet Boligsameie. Ekstra kostnader for opptrykking av tre forskjellige hefter til årsmøtet for hvert av sameiene, beløp seg til kr. 16.000.-, som det ikke var budsjettet med.



4. BUDSJETT FOR 2022

Felleskostnader

Budsjettet er basert på dagens innbetaling av felleskostnader.

Dvs. uendret på 22,97 kr/kvm bruksareal.

Det budsjetteres også med viderefakturering av strøm fra beboere som har schuko ladekontakt koblet til fellesanlegget.

Dette gir totalt en inntekt i 2022 på kr. 3.170.736.-

Styrehonorar og Arbeidsgiveravgift

Det budsjetteres med 150.000 kr i styrehonorar for 2022. Dette fordeles på styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer. Styret avgjør fordeling av styrehonoraret.

Arbeidsgiveravgift er budsjettert under Lønns- og personalkostnader, og utgjør 14,1% av styrehonoraret, totalt kr. 21.150.-

Revisjonshonorar

Det er budsjettert med revisjonshonorar på kr. 6.000.-

Forretningsførerhonorar

Det er budsjettert med forretningsførerhonorar på kr. 125.538.-

Revisjonshonorar

Det er budsjettert med konsulenttjenester på kr. 2.000.-

Kontingenter

Det er budsjettert med kr. 2.250.- for medlemsskap i Huseiernes Landsforening.

Drift og vedlikehold

Det er budsjettert med totalt kr. 944.162.- for 2022.

Dette er fordelt på følgende:

Vedlikehold bygninger

Maling gjerde mot Veslefrikkveien, Maling blomsterkasser plassert rundt i sameiet. Flekking på enkelte bygninger ved avflassing. Diverse reparasjoner bygninger. Skifte enkelte kledningsbord. Arbeidet er planlagt via dugnader.

Totalt kr. 80.000.-

Vedlikehold elektro

Utskiftning av standard lysarmatur til LED-armatur etterhvert som reaktor i lysarmatur svikter. 15.000 kr. Batteripakker nødlis kr. 5.000.- Totalt. 20.000.-

Vedlikehold utvendig anlegg

Utbedring av innkjøring til Herreperveien. Sette opp gjerde. Kr. 35.000.-

Heiskostnader

Service avtale med Løft AS og Alarmtilknytning på våre 5 heiser. Skifte alarmkort i hus 3. Uforutsette reparasjoner 132.000.-

Vedlikehold garasjeanlegg

Reparasjoner garasjeporter og vask av garasjeanlegg kr. 150.000.-.



Brannsikring

Kontroll av brannslukningsapparater i bodområder og garasjeanlegg 20.000 kr.
Direkte tilkobling til alarmsentral. Nedre Romerike Brann og Redning kr 11.663.- pr halvår.
Øker med 5%.
Add secure: Overvåking brannalarmsystem: 5066 kr/år.
Serviceavtale brannalarmsystem Norel AS: 23.270.- Det er beregnet 4% økning.
Rens av ventilasjonsanlegg i alle leiligheter kr 160.000.-
Totalt kr. 231.662.-

Kostnader til dugnad

Mat og drikke etc. kr. 2.000.-

Renhold

Betaler i dag 9.372 kr/mnd for vask og matter. Totalt 112.500 kr. Beregner 5% økning. Totalt kr. 118.000.-

Snøbrøyting/Feiing/Strøing

Justert opp med 5 % fra vinteren 2000-2021. Totalt Kr. 142.500.-

Gressklipping

Budsjetterer samme beløp som 2021. Kr. 33.000.-

Forsikringer

Målet er å samle alle forsikringer på bygninger og garasjeanlegg i ett selskap. Budsjetterer med kr. 311.500.-, som er en økning med 8% sammenlignet med i 2021.

Kommunale avgifter

Kommunale avgiftene for tømning av søppelbrønner er budsjettert med kr. 584.000.- for 2022.

Energi/Fyring Elektrisitet

Med prosjekt strømsparing i hele 2022, vil vi kunne redusere forbruket fra 277.000 kWh pr. år til 150.000 kWh. Dette krever imidlertid en stor arbeidsinnsats fra styrets medlemmer. Tar vi utgangspunkt i en gjennomsnittspris gjennom hele året på 1,35 kr/kWh vil elektrisitet koste oss kr. 202.000.- Dette er kr 112.892.- lavere enn strømkostnadene i 2021.

Kabel-TV og bedbånd

Pris pr kvartal 2022 er kr 141.331.-. Dvs. 565.324 kr/år.

Andre driftskostnader

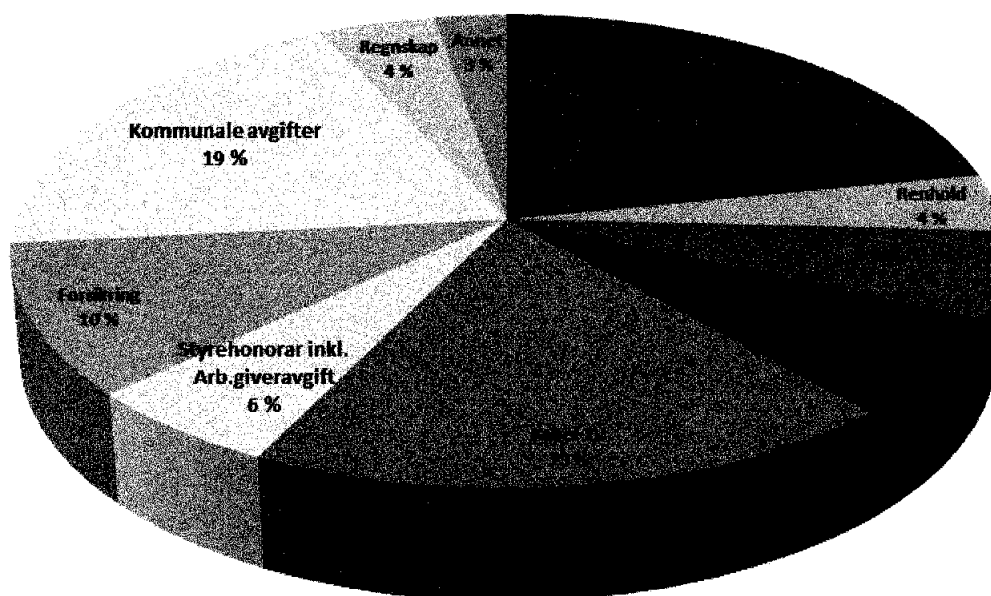
Det budsjetteres med kr. 80.150.- til utskiftning av defekte nøkkellåser, reparasjon av låser, reparasjon av automatiske dørlukkere.

Kostnadsfordeling hovedgrupper budsjett 2022

De budsjetterte kostnadene for 2022 fordeles på følgende hovedkategorier:

Budsjett 2022

Kostnadsfordeling	%	Beløp
Løpende drift og vedlikehold	22 %	655 562
Renhold	4 %	118 000
Snø og gress	6 %	175 500
Energi/fyring	7 %	202 000
Kabel-TV	19 %	565 324
Styrehonorar Arb.giveravgift	6 %	171 500
Forsikring	10 %	311 500
Kommunale avgifter	20 %	584 000
Regnskap inkl. Revisjon	4 %	130 538
Andre driftskostnader	3 %	80 150
	100 %	2 994 074

Kostnadsfordeling budsjett 2022
 av totalt kr 2.994.074.-


Løpende drift og vedlikehold er kostnader som reparasjoner og vedlikehold av eiendommen, garasjeanlegg, service og reparasjon av garasjeporter, heiser, dørlukkere, brannalarmsystem, utskifting av lysarmatur til LED-armatur, rengjøring av ventilasjonsanlegg etc.



Planlagt vedlikehold 2022

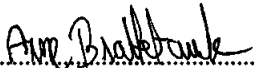
Sameiet har følgende planer for vedlikehold:


- Anlegge plen og sette opp gjerde ved innkjøring til Herreperven.
- Vedlikehold og rengjøring av søppelbrønner innvendig.
- Flekkvis maling på områder som flasser.
- Male blomsterkasser langs Tyrihansveien
- Utbedre vanninntregning fra tak over hovedgarasjen.
- Beising av terrassegulv på enden av Tyrihansveien 1.
- Montere takrenne på enden av Tyrihansveien 1.
- Utbedre feil og mangler på lekeplasser.
- Vask av garasjeanlegg
- Rens av ventilasjonsanlegg i samtlige leiligheter.
- Utskiftning av planter i enkelte blomsterkasser.


For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2022 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen, kostnadsutvikling og budsjett.

Vi forventer et årsresultat på kr 194.162.- i 2022.

Frogner, 31.12.2021 / 3.3.2022


.....
Arne Brattetaule
Styreleder


.....
Inger Berit Oland Scheen
Styremedlem


.....
Thomas Jørnne
Styremedlem



RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	2 888 709	3 225 525	2 891 263	3 170 736
Andre inntekter	2	26 851	45 239	14 400	16 500
Sum inntekter		2 915 560	3 270 764	2 905 663	3 187 236
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	3	47 517	40 601	47 799	21 150
Styreonorar	4	337 000	328 800	339 000	150 000
Revisjonshonorar	4	16 500	20 826	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		144 346	206 434	120 000	125 538
Konsulentjenester	5	16 188	1 220	6 000	2 000
Kontingenter		2 050	3 540	2 050	2 250
Drift og vedlikehold	6	656 973	898 944	555 700	944 162
Større vedlikehold/påkostninger		0	57 000	0	0
Forsikringer		280 295	243 064	290 000	311 500
Kommunale avgifter		574 916	648 745	555 900	584 000
Energi/fyring	7	314 892	234 850	254 000	202 000
Kabel-TV og bredbånd	8	547 055	567 033	543 000	565 324
Andre driftskostnader	9	123 713	81 871	80 300	80 150
Sum kostnader		3 061 445	3 332 928	2 799 749	2 994 074
Driftsresultat		-145 885	-62 163	105 914	193 162
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		972	3 378	1 500	1 000
Rentekostnader		0	751	0	0
Sum finansposter		972	2 627	1 500	1 000
Årets resultat		-144 914	-59 536	107 414	194 162
Overført til/fra egenkapital	10	-144 914	-59 536	0	0
Sum disponering		-144 914	-59 536	0	0



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		7 816	8 143
Kortsiktige fordringer		16 602	16 401
Forsuddsbetalte kostnader		204 450	247 882
Bank		441 210	1 470 718
Sum omløpsmidler		670 078	1 743 145
SUM EIENDELER		670 078	1 743 145
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	10	513 360	1 623 993
Sum egenkapital		513 360	1 623 993
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		21 611	9 283
Leverandørgjeld		96 590	75 219
Avregninger felleskostnader		0	3 872
Annen kortsiktig gjeld		38 517	30 777
Sum kortsiktig gjeld		156 718	119 152
Sum gjeld		156 718	119 152
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		670 078	1 743 145

Lillestrøm 31.12.21

Vardefjellet Boligsameie

Sted: _____, dato: _____

Arne Brattetaule
Styreleder

Thomas Jømne
Styremedlem

Inger Berit Oland Scheen
Styremedlem

5251 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

	2021	2020
Felleskostnader	2 888 709	3 208 332
Målingsbasert strømgifter	0	17 193
Sum	2 888 709	3 225 525

Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
Ei-bil lading	26 851	9 456
Andre innbetalinger	0	35 783
Sum	26 851	45 239

Andre innbetalinger gjelder utestående beløp/kreditnotaer fra 2019, som er refundert og inntektsført i 2020.



NOTER

Note 3 - Lønns- og personalkostnader

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	47 517	46 361
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	0	-5 760
Sum	47 517	40 601

Sameiet har ingen ansatte.

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

Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	337 000	328 800
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	16 500	20 826
Sum	353 500	349 626

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr. 1.337. jf. noten om andre driftskostnader.

Note 5 - Konsulenttjenester

	2021	2020
Andre forvaltningstjenester	16 188	1 220
Sum	16 188	1 220



NOTER

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold eiendom	339	0
Vedlikehold bygg	58 822	93 021
Vedlikehold VVS	0	184 363
Vedlikehold elektro	19 339	3 650
Vedlikehold utvendige anlegg	12 026	24 490
Heiskostnader	142 803	108 726
Vedlikehold garasjer	89 007	100 744
Brannsikring	43 036	72 978
Kostnader til dugnad	0	740
Egenandel forsikringskader	18 000	6 000
Renholdstjenester	105 246	145 912
Snøbrøyting/strøing/feing	135 582	126 820
Gressklipping	32 775	31 500
Sum	656 973	898 944

Note 7 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	314 892	234 850
Sum	314 892	234 850

Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	547 055	567 033
Sum	547 055	567 033



NOTER

Note 9 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Søppeltømming/Container	100	0
Lyspærer, sikringer m.m.	6 685	4 290
Sanitær- og renholdskostnader	2 473	2 314
Leie maskiner	1 112	0
Verktøy og redskaper	8 448	4 466
Nøkler, låser og skilt	8 546	42 335
Kontorrekvisita	4 542	1 419
Kostnader tillitsvalgte	1 337	0
Generalforsamling/årsmøte	21 383	13 873
Andre kontorkostnader	42 811	0
IT-Kostnader	18 549	2 354
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsgebyr	7 727	10 820
Sum	123 713	81 871

Note 10 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
Sum opptjent egenkapital 01.01	1 623 993	1 683 529
Utbetalt overskytende egenkapital	-965 719	0
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-144 914	-59 536
Sum opptjent egenkapital 31.12	513 360	1 623 993
Annen egenkapital 31.12	513 360	1 623 993
Sum egenkapital 31.12	513 360	1 623 993



NOTER

Note 11 - Arbeidskapital

	2021	2020
A. Arbeidskapital 01.01	1 623 993	1 683 529
Utbetaling av overskytende egenkapital ved fusjonering	-965 719	0
B. Endring arbeidskapital		
Periodens resultat	-144 914	-59 536
B. Periodens endringer arbeidskapital	-144 914	-59 536
C. Arbeidskapital 31.12	513 360	1 623 993
Omløpsmidler	670 078	1 743 145
- Kortsiktig gjeld	156 718	119 152
= Arbeidskapital 31.12	513 360	1 623 993

5251 Vardefjellet Boligsameie



Resultat og balanse med noter for Vardefjellet Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Vardefjellet Boligsameie

Styreleder	Arne Brattetaule (sign.)	03.03.2022
Styremedlem	Inger Berit Oland Scheen (sign.)	03.03.2022
Styremedlem	Thomas Jømne (sign.)	03.03.2022



Til generalforsamlingen i Vardefjellet Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Vardefjellet Boligsameies årsregnskap som viser et underskudd på kr 144 914. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsberetningen bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no





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 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>.

Lillestrøm, 4. mars 2022
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: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no





Til generalforsamlingen i Vardefjellet Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Vardefjellet Boligsameies årsregnskap som viser et underskudd på kr 144 914. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsberetningen bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



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

SIGNICAT



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 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>.

Lillestrøm, 4. mars 2022
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: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



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

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

Norwegian Buypass

Dato og tid

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

04.03.2022 14.59.02

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