



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 903 230
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VARDEÅSEN III BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Mirko Schulz
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 17.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 738 938	3 724 297
Sum inntekter		3 738 937	3 724 297
Kostnader			
Lønnskostnad		110 100	114 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 123	11 782
Annen driftskostnad		3 108 707	1 893 293
Sum kostnader		3 221 929	2 019 174
Driftsresultat		517 007	1 705 123
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 780	4 662
Sum finansinntekter		1 780	4 662
Annen rentekostnad		79 922	92 816
Sum finanskostnader		79 922	92 816
Netto finans		-78 142	-88 154
Ordinært resultat før skattekostnad		438 866	1 616 968
Ordinært resultat etter skattekostnad		438 866	1 616 968
Årsresultat		438 865	1 616 968
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		438 865	1 616 968
Sum overføringer og disponeringer		438 865	1 616 968



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		37 623 174	37 623 174
Maskiner og anlegg		4 945	8 068
Sum varige driftsmidler		37 628 119	37 631 242
Sum anleggsmidler		37 628 118	37 631 241
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		18 553	10 672
Andre fordringer		302 520	67 421
Sum fordringer		321 073	78 093
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		947 011	861 530
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		947 011	861 530
Sum omløpsmidler		1 268 084	939 623
SUM EIENDELER		38 896 203	38 570 864
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		4 400	4 400
Sum innskutt egenkapital		4 400	4 400
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Annen egenkapital		21 110 190	20 671 325
Sum opptjent egenkapital		21 110 190	20 671 325
Sum egenkapital		21 114 590	20 675 725
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 757 182	4 396 227
Øvrig langsiktig gjeld		12 699 828	13 294 143
Sum annen langsiktig gjeld		17 457 010	17 690 370
Sum langsiktig gjeld		17 457 010	17 690 370
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		324 556	180 874
Annen kortsiktig gjeld		48	23 896
Sum kortsiktig gjeld		324 603	204 769
Sum gjeld		17 781 613	17 895 139
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		38 896 203	38 570 864



RESULTAT

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter				
Innkrevde felleskostnader	1 988 496	1 988 172	1 988 385	1 988 385
Andel renter	65 113	89 692	100 000	25 000
Andel avdrag	933 896	1 006 844	983 500	935 000
Nedskrivning andel IN-gjeld	751 433	639 589	0	0
Sum inntekter	3 738 937	3 724 297	3 071 885	2 948 385
Kostnader				
Lønns- og personalkostnader	10 100	14 100	15 000	14 100
Styrehonorar	100 000	100 000	100 000	100 000
Avskrivninger	3 123	11 782	3 000	3 123
Revisjonshonorar	4 825	4 825	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar	102 388	99 192	102 386	104 845
Konsulenttjenester	12 736	15 742	13 000	13 100
Kontingenter	16 819	18 238	19 000	16 819
Drift og vedlikehold	1 842 496	744 959	420 000	409 600
Forsikringer	189 023	177 506	185 000	210 080
Kommunale avgifter	586 774	492 210	600 000	620 000
Eiendomsskatt	65 226	20 692	25 000	65 500
Energi/fyring	64 687	91 850	85 000	70 000
Kabel-TV og bredbånd	176 252	173 084	182 000	186 000
Andre driftskostnader	47 481	54 995	34 000	50 800
Sum kostnader	3 221 929	2 019 174	1 788 386	1 868 967
Driftsresultat	517 007	1 705 123	1 283 499	1 079 418
Finansinntekter/-kostnader				
Renteinntekter	1 780	4 662	1 000	2 000
Rentekostnader	79 922	92 816	150 000	52 500
Sum finansposter	-78 142	-88 154	-149 000	-50 500
Årets resultat	438 865	1 616 968	1 134 499	1 028 918
Disponering:				
Overført til/fra egenkapital	438 865	1 616 968	0	0
Sum disponering	438 865	1 616 968	0	0



BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Tomter	692 669	692 669
Bygninger	36 930 505	36 930 505
Andre anleggsmidler	4 945	8 068
Finansielle anleggsmidler		
Sum anleggsmidler	37 628 118	37 631 241
Omløpsmidler		
Restanser felleskostnader	18 553	10 672
Forskuddsbetalte kostnader	302 520	67 421
Bank	947 011	861 530
Sum omløpsmidler	1 268 084	939 623
SUM EIENDELER	38 896 203	38 570 864

454 Vardeåsen III Borettslag



BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Andelskapital/innskutt egenkapital	4 400	4 400
Opptjent egenkapital	21 110 190	20 671 325
Sum egenkapital	21 114 590	20 675 725
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
IN-gjeld	2 781 828	3 376 143
Pantelån	4 757 182	4 396 227
Borettsinnskudd	9 918 000	9 918 000
Sum langsiktig gjeld	17 457 010	17 690 370
Kortsiktig gjeld		
Forskudd felleskostnader	48	7 162
Leverandørgjeld	324 556	180 874
Annen kortsiktig gjeld	0	16 734
Sum kortsiktig gjeld	324 603	204 769
Sum gjeld	17 781 613	17 895 139
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	38 896 203	38 570 864

Pant og sikkerhetsstillelse

Lillestrøm 31.12.20

Vardeåsen III Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Mirko Schulz
Styreleder

Andreas Solheim
Styremedlem

Terje Melby
Styremedlem

Laila Østby
Styremedlem

454 Vardeåsen III Borettslag



VARDEÅSEN III BORETTSLAG

STYRETS ÅRSBERETNING 2020

1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Mirko Schulz	(valgt for 2 år i 2019)
Styremedlem	: Laila Østby	(valgt for 2 år i 2019)
Styremedlem	: Terje Melby	(valgt for 2 år i 2020)
Styremedlem	: Andreas Solheim	(valgt for 2 år i 2020)

Varamedlemmer til styret:

: Marja Janko	(valgt for 1 år i 2020)
: Vidar Slåtten	(valgt for 1 år i 2020)
: Kate Vikjord	(valgt for 1 år i 2020)
: Marius Kolstø	(valgt for 1 år i 2020)

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2020:

: Mirko Schulz	som delegat
: Laila Østby	som varadelegat

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER

BORETTSLAGET

Vardeåsen III borettslag ble stiftet i 1998 og har organisasjonsnummer 97593230

Borettslaget består av 44 andelsboliger, fordelt på 4 bygninger med adresse Lurudveien 8, 10, 12 og 14.

Eiendommen har gnr 58 bnr 22 i Skedsmo kommune.



VARDEÅSEN III BORETTSLAG

Postadresse:

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse:

Borettslaget ønsker å motta EHF. EHF-adressen er borettslagets organisasjonsnummer.
Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til 97593230@bori.no

Eventuell papirfakturaer stiles slik:

Vardeåsen III Borettslag, 97593230

Postboks 2719

7439 Trondheim



VARDEÅSEN III BORETTSLAG

Virksomhetens art

Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

Borettslagets styre

Styret har i perioden bestått av 1 kvinne og 3 menn. Borettslagets følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte i borettslaget, men dette var ikke mulig denne gang pga. manglende kandidater til styreverv.

HMS / ansatte / arbeidsmiljø

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. Forskriftene pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet og gjøre i borettslaget.

Den enkelte beboer har plikt til å foreta egenkontroll på elektrisk anlegg og brannvarsling-/brannslukningsutstyr i boligen og til å varsle styret dersom det oppdages potensielle farlige forhold utenfor boligen. Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og de ansattes helse og sikkerhet.

Branninstruks er hengt opp på tavlene i postrommene. Oppslag om oppbevaring av propan er hengt opp på dørene inn til bodene. Det er tidligere utarbeidet egen HMS-perm for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget. Styret har i perioden fortsatt arbeidet med å oppdatere og digitalisere vedlikeholdsplanen samt plan for HMS.

Det har blitt foretatt femårskontroll, og i den forbindelse installert nytt varsle- og slukkeutstyr i alle boenheter, bestående av to optiske brannvarslere og ett pulverapparat. Det er også foretatt kontroll av utstyr i garasjer, og rømningsveier er merket med ledelys.

I perioden har styret utnevnt Tom Thoresen som brannvernleder.

Borettslaget har ingen ansatte.



VARDEÅSEN III BORETTSLAG

Ytre miljø

Borettslagets virksomhet forurensrer ikke det ytre miljø i nevneverdig grad.

Vedtekter / husordensregler

Det er vedtatt egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

Vaktmestertjeneste

Borettslaget har i perioden hatt avtale om vaktmestertjenester med EVAT (En verden av tjenester).

Avtalen omfatter allment tilsyn i borettslaget en dag i uken i tillegg til sesongavhengige tjenester. De sesongavhengige tjenestene omfatter snøbrøyting og strøing av gangvegene, gressklipping og feing av parkeringsplassene hver vår. Avtalen omfatter også bl.a. vedlikehold av torvtak. Rensking av takrennene utføres etter behov.

Parkering

Borettslaget har 46 parkeringsplasser i garasje og 19 utvendige parkeringsplasser. Av vedtektene § 8-2 går det fram at styret tar alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene tillagt andre organer. Da tildeling av parkeringsplasser i garasjene ikke er tillagt andre organer er det følgelig styret som fordeler parkeringsplassene.

Nøkler

Nøkler / rekvisisjon kan fås ved henvendelse til styret, og må betales av den enkelte.

Bruksoverlating (utleie med mer)

Søknadsskjema om bruksoverlating kan lastes fra www.bori.no eller fås ved henvendelse til BORI. Søknaden behandles av borettslagets styre. Eier må sørge for at styre og forretningsfører har kontaktinformasjon på eier / beboer.

Brannsikringsutstyr

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyr med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Hver bolig har i 2020 blitt utstyrt med to optiske varslere og et pulverapparat.



VARDEÅSEN III BORETTSLAG

TV / Internett

Tjenesten leveres av per i dag av Telia (tidligere GET). Avtalen utløp høsten -20 og det er tegnet ny avtale med HomeNet. Grunnet forsinkelser i leveranse fra HomeNet sin side har vi forlenget avtalen med Telia til 1/5.

Energimerking

Energiattest er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Attesten kan utarbeides av eier på www.energimerking.no

Vedlikeholdshistorikk

Utførte vedlikeholdsarbeider siste år:

Type vedlikehold	Årstall
Maling av fasader, samt utskifting av panel/vindskier der det har vært behov.	2020
5-årskontroll og installasjon av brannvarslere	2020

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Borettslagets har etablert IN-ordning. Dette gir andelseier adgang til å innbetale hele eller deler av andel fellesgjeld. Etter nedbetaling reduseres kapitalkostnadene (felleskostnader til dekning av renter og avdrag) tilsvarende.

Innbetaling må skje ved terminforfall (vanligvis 30.3, 30.6, 30.9 og 30.12) og minstebeløp er kr 50 000 pr gang. Beløpet må være kreditert BORIs klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes kan nedbetaling ikke foretas og beløpet blir returnert.

Andelseiere som ønsker å nedbetale andel av fellesgjeld må ta kontakt med BORI minst én måned før nedbetaling, for å inngå avtale om dette. Det påløper et gebyr ved innbetaling gjennom IN-ordningen.

For andelseiere som ikke har nedbetalt, justeres kapitalkostnadene fortløpende i henhold til gjeldende lånebetingelser og avregnes i ettertid mot faktiske påløpte renter og avdrag.



VARDEÅSEN III BORETTSLAG

Forsikringer

Felleskostnader

Borettslaget er forsikret mot tap ved manglende innbetaling av felleskostnader i skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Bygninger

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i If forsikring, polise nr SP2244707.

Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak.

Forkjøpsrett

Andelseierne har forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget. Som andelseier i borettslaget har man anledning til å tre inn i høyeste bud, foran de med lengst ansiennitet i BORI. Ansienniteten regnes fra den dagen BORI har mottatt innbetaling på medlemskapet.

Forkjøpsrett utlyses på BORIs nettsider www.bori.no. Andelseierne må selv følge med og melde sin forkjøpsrett direkte til BORI.

Når boligen selges betyr det at det medlemmet som har lengst ansiennitet kun trenger å melde sin interesse for vedkommende bolig, men ikke trenger å delta aktivt i budgivning. Hvis boligen er solgt, kan medlemmer av BORI tre inn i den fastsatte kjøpesum.

BORI registrerer faktiske omsetningspriser for alle overdragelser og kan på bestilling anslå markedspris.



VARDEÅSEN III BORETTSLAG

4. STYRETS ARBEID

I perioden har styret avholdt syv møter, i tillegg til å ha løpende kontakt om aktuelle saker.

Vi har tilbakelagt et annerledes år, med tanke på situasjonen rundt Covid-19, som har gitt oss noen utfordringer.

Fjorårets Generalforsamling, slik som denne, kunne ikke holdes som normalt, men med en løsning på papir og litt senere på våren fikk vi den omsider avholdt, og da med større deltakelse enn normalt.

Dugnaden ble også avholdt sent, men med overraskende godt oppmøte. Det er vi takknemlig for. Det gjenstår fortsatt en malerjobb i nr. 10 samt at utebod må beises, men det planlegger vi å ta med på årets dugnad.

Fjorårets store vedlikeholdsprosjekt var maling av fasadene. I den forbindelse ble det også byttet vindskier og panelbord der det var behov for dette. Prosjektet ble ferdigstilt, dog senere enn planlagt grunnet mye regn og dårlig vær.

Vi har innhentet tilbud på nye markiser, men har vært avventende med å videreformidle dette, da det er fornuftig å gå for en ny farge nå da fasadene har blitt malt. Ny markisefarge stemmes frem i Generalforsamling. Vi påpeker at bytte av markiseduk skjer for den enkeltes kostnad. Det er ikke et krav om bytte, men vi håper gammel duk fades ut etter hvert.

Gamle varmtvannsberedere var årsak til et par forsikringssaker, og gjorde oss oppmerksomme på at de var modne for utskiftning. Vi innhentet et tilbud fra Assemblin på nye beredere, som ble videreformidlet til alle beboere. 33 av 44 valgte å takke ja til tilbudet, eller har svart at de har ordnet dette selv. Vi anmoder de som enda ikke har byttet om å gjøre det innen rimelig tid, da skader forårsaket av gamle beredere heretter vil gi hel eller delvis avkortning av forsikringsdekning. Vi minner om at bytte av bereder inngår i den enkeltes vedlikeholdsplikt.

Som en del av HMS-arbeidet har det blitt foretatt femårskontroll av slukke- og varslingsutstyret i borettslaget. Alle leilighetene har blitt utstyrt med to optiske brannvarslere og ett pulverapparat. Det er også foretatt kontroll av utstyr i garasjene, og rømningsveier er merket med ledelys. Vi har inngått en fast avtale med Firesafe om gjennomføring av femårskontroller.

Når det gjelder vaktmestertjenestene har vi en løpende evaluering og dialog med EVAT, da vi har opplevd at kvaliteten på tjenestene er svingende.



VARDEÅSEN III BORETTSLAG

Ellers jobber Styret jevnt og trutt med vedlikeholdsplanen. En tilstandsrapport utarbeidet av Anticimex etter bygningssjekk er til god hjelp her og danner grunnlaget for videre vedlikehold.

På kort sikt kommer vi til å prioritere ventilasjon i garasjer og boder da vi har opplevd problemer med fukt og mugg, samt å tette grunnmursplast rundt blokkene og trappeløpene. Det siste for å unngå større kostnader med graving og drenering.

Det vil også bli prioritert og få tettet under verandadører i samtlige leiligheter, for å hindre vanngjennomtrengning grunnet feil fall og dårlig vannavløp på verandaene. Vi minner i den forbindelse alle på å rense sluk på verandaene, og måke snø for å forhindre mye smeltevann.

Det er også sett på andre løsninger for føringsvei av vann fra takene, da denne ikke er optimal i dag. Herunder kommer utbedring av takrenner. Varmekabler i takrennene som ikke har fungert på en stund er nå fikset.

Det jobbes også med å innhente tilbud på utbedring av tak over heisene.

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget



VARDEÅSEN III BORETTSLAG

REGNSKAPET FOR 2020

Regnskapet for 2020 viser et driftsresultat på kr 517 007 og et årsresultat på kr 438 865.

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2020 kr. 943 481.

Styret foreslår at resultatet tillegges opptjent egenkapital.

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 31.12.2020 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet.

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

6. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2021

Felleskostnader

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader.

Lån med individuell nedbetaling (IN-avtale) reguleres og avregnes fortløpende etter gjeldende lånebetingelser.



VARDEÅSEN III BORETTSLAG

Forsikringer:

Styret har i perioden hatt forsikringsavtale med IF, polisenummer SP2244707. Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettert med en økning på 5%.

Kommunale avgifter

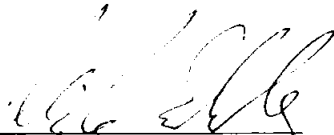
De kommunale avgiftene har økt betydelig de siste årene. Det er usikkerhet rundt økningens størrelse av kommunale avgifter og eiendomsskatt for 2021. Styret har forsøkt å budsjettere denne posten etter beste evne.

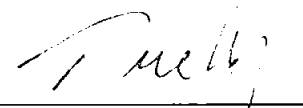
Finanskostnader

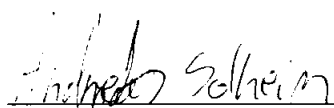
Det er ikke lagt til grunn noen økning av lånerenten i løpet av 2021. For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2020 lagt til grunn ved budsjetteringen. Fastrentelån er beregnet i samsvar med låneavtale.

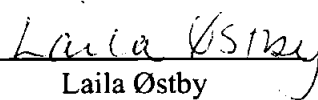
For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2021 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Sted LILLESTRØM....., 3/3-2021


Mirko Schulz
styreleder


Terje Melby
styremedlem


Andreas Solheim
styremedlem


Laila Østby
styremedlem



RESULTAT

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	1 988 496	1 988 172	1 988 385	1 988 385
Andel renter IN		65 113	89 692	100 000	25 000
Andel avdrag IN		933 896	1 006 844	983 500	935 000
Nedskrivning andel IN-gjeld	12	751 433	639 589	0	0
Sum inntekter		3 738 937	3 724 297	3 071 885	2 948 385
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	2	10 100	14 100	15 000	14 100
Styrehonorar	3	100 000	100 000	100 000	100 000
Avskrivninger	9	3 123	11 782	3 000	3 123
Revisjonshonorar	3	4 825	4 825	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		102 388	99 192	102 386	104 845
Konsulenttjenester	4	12 736	15 742	13 000	13 100
Kontingenter		16 819	18 238	19 000	16 819
Drift og vedlikehold	5	1 842 496	744 959	420 000	409 600
Forsikringer		189 023	177 506	185 000	210 080
Kommunale avgifter		586 774	492 210	600 000	620 000
Eiendomsskatt		65 226	20 692	25 000	65 500
Energi/fyring	6	64 687	91 850	85 000	70 000
Kabel-TV og bredbånd	7	176 252	173 084	182 000	186 000
Andre driftskostnader	8	47 481	54 995	34 000	50 800
Sum kostnader		3 221 929	2 019 174	1 788 386	1 868 967
Driftsresultat		517 007	1 705 123	1 283 499	1 079 418
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		1 780	4 662	1 000	2 000
Rentekostnader		79 922	92 816	150 000	52 500
Sum finansposter		-78 142	-88 154	-149 000	-50 500
Årets resultat		438 865	1 616 968	1 134 499	1 028 918
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital	11	438 865	1 616 968	0	0
Sum disponering		438 865	1 616 968	0	0



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	9, 14	692 669	692 669
Bygninger	9, 14	36 930 505	36 930 505
Andre anleggsmidler	9	4 945	8 068
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		37 628 118	37 631 241
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		18 553	10 672
Forskuddsbetalte kostnader		302 520	67 421
Bank		947 011	861 530
Sum omløpsmidler		1 268 084	939 623
SUM EIENDELER		38 896 203	38 570 864



BALANSE


	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	10	4 400	4 400
Opptjent egenkapital	11	21 110 190	20 671 325
Sum egenkapital		21 114 590	20 675 725
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
IN-gjeld	12, 14	2 781 828	3 376 143
Pantelån	12, 14	4 757 182	4 396 227
Borettsinnskudd	13, 14	9 918 000	9 918 000
Sum langsiktig gjeld		17 457 010	17 690 370
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		48	7 162
Leverandørgjeld		324 556	180 874
Annen kortsiktig gjeld		0	16 734
Sum kortsiktig gjeld		324 603	204 769
Sum gjeld		17 781 613	17 895 139
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		38 896 203	38 570 864

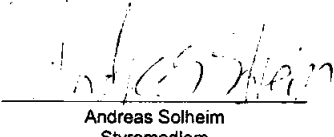
Pant og sikkerhetsstillelse


14

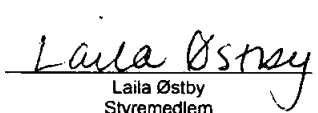
Lillestrøm 31.12.20
Vardeåsen III Borettslag

Sted: LILLESTRØM, dato: 3/3-21


Mirko Schulz
Styreleder


Andreas Solheim
Styremedlem


Terje Melby
Styremedlem


Laila Østby
Styremedlem

454 Vardeåsen III Borettslag



NOTER

Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2020	2019
Felleskostnader	1 859 568	1 854 840
Stipulerte renter	49 884	4 932
Stipulerte avdrag	79 044	128 400
Sum	1 988 496	1 988 172

Note 2 - Lønns-/og personalkostnader

	2020	2019
Arbeidsgiveravgift	14 100	14 100
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	-4 000	0
Sum	10 100	14 100

Borettslaget har ingen ansatte.

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



NOTER

Note 3 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2020	2019
Utbetalt styrehonorar	100 000	100 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 825	4 825
Sum	104 825	104 825

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2019/2020.

Note 4 - Konsulenttenester

	2020	2019
Teknisk bistand	0	3 406
Andre forvaltningstjenester	12 736	12 336
Sum	12 736	15 742

Note 5 - Drift og vedlikehold

	2020	2019
Vedlikehold bygg	1 356 648	444 229
Vedlikehold elektro	174	0
Vedlikehold utvendige anlegg	3 750	824
Heiskostnader	124 600	75 689
Vedlikehold garasjer	10 197	42 249
Brannsikring	109 076	0
Kostnader til dugnad	0	3 333
Egenandel forsikringsskader	20 000	0
Vaktmestertjenester	90 384	156 286
Snøbrøyting/strøing/feing	80 341	7 201
Gressklipping	47 326	15 147
Sum	1 842 496	744 959

Note 6 - Energi/fyring

	2020	2019
Strøm	64 687	91 850
Sum	64 687	91 850

Note 7 - Kabel-TV og bredbånd

	2020	2019
Kabel-TV	176 252	173 084
Sum	176 252	173 084



NOTER

Note 8 - Andre driftskostnader

	2020	2019
Søppeltømming/Container	22 135	25 879
Lyspærer, sikringer m.m.	0	619
Nøkler, låser og skilt	0	1 516
Generalforsamling/årsmøte	7 927	2 408
IT-Kostnader	13 971	19 343
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	3 448	2 648
Velferdskostnader	0	2 583
Sum	47 481	54 995

Note 9 - Anleggsmidler

	Andre anleggsmidler	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	67 566	36 930 505	692 669
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	67 566	36 930 505	692 669
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	62 621	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	4 945	36 930 505	692 669
Årets avskrivninger :	3 123	0	0
Antatt levetid i år :	5		

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 10 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	44	100	4 400

Note 11 - Opptjent egenkapital

	2020	2019
Opptjent egenkapital 01.01	20 671 325	19 054 356
Tilført til/fra EK fra årets resultat	438 865	1 616 968
Opptjent egenkapital 31.12	21 110 190	20 671 325



NOTER

Note 12 - Pantelån

Kreditor:	Nordea Bank ABP	Husbanken
Lånenummer:	60308109618	11436629 7
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	1999
Rentesats:	1.90 %	0.798 %
Beregnet innfridd:	30.06.2035	01.07.2024
Opprinnelig lånebeløp:	1 500 000	28 475 000
Lånesaldo 01.01:	0	4 396 227
Avdrag i perioden:	48 032	1 091 013
Opptak i perioden:	1 500 000	0
Lånesaldo 31.12:	1 451 968	3 305 214
Saldo 5 år frem i tid:	995 665	0
Andelssaldo 01.01:	0	3 376 143
Innbetalt IN i perioden:	0	157 117
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	751 433
Andelssaldo 31.12:	0	2 781 828
Sum pantegjeld for lån:	1 451 968	6 087 042

Det er inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN). Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin beregnede andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidige innkrevde felleskostnader, ved at både avdrags- og rentedelen blir redusert. Andelseier vil ved IN få inntrederett i långivers krav mot borettslaget med tilhørende pantesikkerhet. Andelseier gis sideordnet prioritet med det til enhver tid utestående beløp på angjeldende lån.

IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Overfor den enkelte andelseier beregnes andel restansvar IN som et forholdstall mellom samlede innbetalinger og gjenværende fellesgjeld.

Note 13 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 14 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2020	2019
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	17 457 010	17 690 370
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	37 623 174	37 623 174
Pant og sikkerhetsstillelse	2020	2019
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	39 893 000	39 593 000



NOTER

Note 15 - Disponible midler

	2020	2019
A. Disponible midler 01.01	734 853	881 103
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	438 865	1 616 968
Tilbakeføring avskrivninger	3 123	11 782
Opptak langsiktig gjeld	1 500 000	0
Avdrag langsiktig gjeld	-981 928	-1 528 113
Nedskrivning IN-gjeld	-751 433	-639 589
B. Årets endringer disponible midler	208 628	-538 952
C. Disponible midler 31.12	943 481	734 853
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	1 268 084	939 623
- Kortsiktig gjeld	324 603	204 769
= Disponible midler 31.12	943 481	734 853



Til generalforsamlingen i Vardeåsen III Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Vardeåsen III Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 438 865. Årsregnskapet består av balanse per 31.12.2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31.12.2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Telefon: 63 89 77 00

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



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

An Association of Independent Accounting Firms

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Lillestrøm, 4. mars 2021
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

Telefon: 63 89 77 00

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



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

SIGNICAT