



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 900 772  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET VARNESTUNET 2  
Forretningsadresse: v/ Boligbyggelaget TOBB  
Krambugata 7  
7011 TRONDHEIM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: Kirsti Rikardsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 27.04.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	6 445 279	3 522 962
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 445 278</b>	<b>3 522 963</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	-249 052	-151 782
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-9 718	-9 718
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7	-1 295 234	-1 067 044
<b>Sum kostnader</b>		<b>-1 554 003</b>	<b>-1 228 543</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 891 276</b>	<b>2 294 420</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>19 749</b>	<b>16 330</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-744 679</b>	<b>-765 516</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-724 930</b>	<b>-749 186</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>4 166 346</b>	<b>1 545 234</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 166 346</b>	<b>1 545 234</b>
<b>Årsresultat</b>	8,12	<b>4 166 346</b>	<b>1 545 234</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 166 345	1 545 234
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 166 345</b>	<b>1 545 234</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9,13	56 735 000	56 735 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	9	9 719	19 436
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>56 744 719</b>	<b>56 754 436</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>56 744 719</b>	<b>56 754 436</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	10	69 837	78 847
Andre fordringer	10	28 340	28 330
<b>Sum fordringer</b>		<b>98 177</b>	<b>107 177</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	286 736	439 733
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>384 913</b>	<b>546 910</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>384 913</b>	<b>546 910</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>57 129 631</b>	<b>57 301 346</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	12	31 033 358	26 867 011
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>31 033 358</b>	<b>26 867 011</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Sum egenkapital</b>		<b>31 033 357</b>	<b>26 867 012</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13,14	8 718 226	13 121 735
Øvrig langsiktig gjeld	13,15	17 220 000	17 220 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>25 938 226</b>	<b>30 341 735</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>25 938 226</b>	<b>30 341 735</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		94 594	42 108
Skyldige offentlige avgifter		16 992	27 004
Annen kortsiktig gjeld		46 461	23 487
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>158 048</b>	<b>92 599</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>26 096 274</b>	<b>30 434 334</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>57 129 631</b>	<b>57 301 346</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	13	25 938 226	30 341 735



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 369281

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 900 772  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET VARNESTUNET 2  
Forretningsadresse: v/ Boligbyggelaget TOBB  
Krambugata 7  
7011 TRONDHEIM

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: Kirsti Rikardsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 26.04.2025



Organisasjonsnr: 991 900 772  
BORETTSLAGET VARNESTUNET 2

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	6 445 279	3 522 962
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 445 278</b>	<b>3 522 963</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	-249 052	-151 782
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-9 718	-9 718
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6, 7	-1 295 234	-1 067 044
<b>Sum kostnader</b>		<b>-1 554 003</b>	<b>-1 228 543</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 891 276</b>	<b>2 294 420</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>19 749</b>	<b>16 330</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-744 679</b>	<b>-765 516</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-724 930</b>	<b>-749 186</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 166 346</b>	<b>1 545 234</b>
<b>Årsresultat</b>	8, 12	<b>4 166 346</b>	<b>1 545 234</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 166 345	1 545 234
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 166 345</b>	<b>1 545 234</b>





Gjeld til			
kredittinstitusjoner	13,14	8 718 226	13 121 735
Øvrig langsiktig gjeld	13,15	17 220 000	17 220 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>25 938 226</b>	<b>30 341 735</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>25 938 226</b>	<b>30 341 735</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		94 594	42 108
Skyldige offentlige avgifter		16 992	27 004
Annen kortsiktig gjeld		46 461	23 487
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>158 048</b>	<b>92 599</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>26 096 274</b>	<b>30 434 334</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>57 129 631</b>	<b>57 301 346</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	13	25 938 226	30 341 735



Organisasjonsnr: 991 900 772  
BORETTSLAGET VARNESTUNET 2

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.12

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**

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET VARNESTUNET 2.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Grunnlag for konklusjonen**

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

**Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet**

Styret og forretningsfører (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 borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

**Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Geir Ove Frostad

statsautorisert revisor

(elektronisk signert)



# PENNEO

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

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

## Frostad, Geir Ove

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5994-4-502323

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-02-21 11:41:08 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EHVTD-8786F-KNLKM-0NTVP-E57B6-LAHJO

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



## Borettslaget Varnestunet 2 - Resultatregnskap 2024

Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Driftsinntekter</b>				
	1 129 980	1 129 980	1 130 000	1 243 000
Felleskostnader driftsdel				
Felleskostnader kapitaldel	741 866	813 626	883 401	704 309
Tillegg elektroniske fellesavtaler	163 584	145 440	163 500	169 920
Andre tillegg	1	227 952	212 732	227 944
Innbetaling IN-ordning	4 181 897	1 221 184	0	0
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>6 445 278</b>	<b>3 522 963</b>	<b>2 404 845</b>	<b>2 345 173</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Personalkostnader	2	-192 552	-100 782	-119 197
Styrehonorar		-56 500	-51 000	-56 500
Avskrivninger		-9 718	-9 700	-9 700
Forretningsførerhonorar		-74 437	-72 579	-76 900
Honorar administrative tjenester		-16 656	-12 580	-13 500
Eksterne honorar	3	-8 884	-8 363	-10 600
Drifts- og serviceavtaler	4	-81 068	-49 342	-47 700
Vaktmestertjenester		0	-7 220	-7 600
Renholdstjenester		-536	0	0
Løpende vedlikehold	5	-120 346	-83 055	-80 000
Periodisk vedlikehold	6	-347 348	-247 163	-95 400
Elektroniske fellesavtaler		-162 014	-154 578	-163 500
Forsikring		-101 221	-98 160	-98 894
Kommunale tjenester og renovasjon		-243 982	-206 378	-233 600
Energi, felles		-93 896	-116 063	-147 000
Andre driftsutgifter	7	-44 846	-11 563	-21 300
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>-1 554 003</b>	<b>-1 228 543</b>	<b>-1 177 491</b>	<b>-1 370 137</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>4 891 276</b>	<b>2 294 420</b>	<b>1 227 354</b>	<b>975 036</b>
<b>Finansinntekter og kostnader</b>				
Finansinntekter		19 749	16 330	10 000
Finanskostnader		-744 679	-765 516	-860 906
<b>Netto finansposter</b>		<b>-724 930</b>	<b>-749 186</b>	<b>-683 984</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>4 166 346</b>	<b>1 545 234</b>	<b>376 448</b>
Ordinært resultat etter skatt		4 166 346	1 545 234	376 448
<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>8, 12</b>	<b>4 166 346</b>	<b>1 545 234</b>	<b>376 448</b>
Disponering av totalresultat:		4 166 346	1 545 234	376 448
Overført til annen egenkapital		428 429	753 207	0
Overført til egenkapital IN ordning		4 181 897	1 221 184	0
Redusert restansvar IN overført EK		-443 981	-429 157	0

Org.nr: 991 900 772 - 232



## Borettslaget Varnestunet 2 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger og tomter	9, 13	56 735 000	56 735 000
Andre anleggsmidler	9	9 719	19 436
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>56 744 719</b>	<b>56 754 436</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	10	0	14 192
Periodiserte kostnader	10	69 837	64 655
Mellomregning Klare Finans	10	8 591	12 000
Opptjente renter	10	19 749	16 330
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankinnskudd	11	286 736	439 733
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>384 913</b>	<b>546 910</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>57 129 631</b>	<b>57 301 346</b>

Org.nr: 991 900 772 - 232



## Borettslaget Varnestunet 2 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital	12	120 000	120 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Egenkapital fra IN ordning	12	23 232 283	19 494 366
Annen egenkapital	12	7 681 075	7 252 645
<b>Sum egenkapital</b>		<b>31 033 357</b>	<b>26 867 012</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	13, 14	8 718 226	13 121 735
Borettsinnskudd	13, 15	17 220 000	17 220 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>25 938 226</b>	<b>30 341 735</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		94 594	42 108
Skyldig off. myndigheter		16 992	27 004
Forskudd kunder		18 628	0
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		17 333	8 788
Påløpte kostnader		10 500	14 699
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>158 048</b>	<b>92 599</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>26 096 274</b>	<b>30 434 334</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>57 129 631</b>	<b>57 301 346</b>
Pantstillelser	13	25 938 226	30 341 735

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

\_\_\_\_\_  
Kirsti Rikardsen  
Leder

\_\_\_\_\_  
Wenche Petersen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Gerd Vennatrø  
Styremedlem

Org.nr: 991 900 772 - 232



## Borettslaget Varnestunet 2 - Noter 2024

### Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapskikk for små foretak.

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra oppjeningsprinsippet.

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

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

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

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

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

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

### Note 1 - ANDRE TILLEGGSSINTEKTER

	2024	2023
<b>Andre tillegg</b>		
Andre tillegg	227 952	212 732
<b>Sum andre tillegg</b>	<b>227 952</b>	<b>212 732</b>

Andre tilleggsinntekter er fakturert til dekning av lite lån iht budsjett.

### Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Lønn	148 663	73 237
Arbeidsgiveravgift	26 556	18 757
Feriepenger	17 333	8 788
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>192 552</b>	<b>100 782</b>

Samlet antall årsverk: 0,0

Borettslaget har ingen ansatte og fyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Org.nr: 991 900 772 - 232



## Borettslaget Varnestunet 2 - Noter 2024

### Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	8 884	8 363
<b>Sum eksterne honorarer</b>	<b>8 884</b>	<b>8 363</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

### Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	41 221	31 647
Avtale om drift og kontroll port/garasje	1 444	1 395
Avtale om skadedyrbekjempelse	7 040	6 889
Avtale om ettersyn/utbedring - bygg og tomter	12 281	0
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	19 081	9 411
<b>Sum drifts- og serviceavtaler</b>	<b>81 068</b>	<b>49 342</b>

### Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	85 113	35 905
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	12 149	28 108
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	5 938	0
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	2 821	4 957
Reparasjon og vedlikehold uteområde	10 380	4 153
Reparasjon og vedlikehold annet	3 945	9 933
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>120 346</b>	<b>83 055</b>

### Note 6 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	347 348	247 163
<b>Sum periodisk vedlikehold</b>	<b>347 348</b>	<b>247 163</b>

Reparasjon av altandører, oppretting av lufting på vegger, div.skifte av kledning og omramming av vinduer.

### Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Leiekostnader	29 984	0
Verktøy, driftsmateriell, inventar	5 845	3 957
Telefon og porto	0	27
Drift maskiner	2 530	258
Gaver	400	324
Generalforsamling/årsmøte	2 328	4 362
Bankgebyrer	687	651
Andre gebyrer	2 885	1 001
Tilskudd bomiljø	190	984
<b>Sum andre driftsutgifter</b>	<b>44 846</b>	<b>11 563</b>

Org.nr: 991 900 772 - 232



## Borettslaget Varnestunet 2 - Noter 2024

### Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
<b>Disponible midler 01.01</b>	<b>454 311</b>	<b>381 437</b>
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	4 166 346	1 545 234
Tilbakeført avskrivning	9 718	9 718
Avdrag lån	-221 612	-260 894
Avdrag IN ordning	-4 181 897	-1 221 184
Innbetalt innskudd	443 981	429 157
Utbetalt innskudd	-443 981	-429 157
<b>Årets endring i disponible midler</b>	<b>-227 445</b>	<b>72 874</b>
<b>Disponible midler i periodens slutt</b>	<b>226 865</b>	<b>454 311</b>
<b>Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger</b>	<b>226 865</b>	<b>454 311</b>

### Note 9 - ANLEGGSMIDLER

	Tomter	Bygning	Andre anl.m.	Andre anl.m.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 450 000	55 285 000	97 178	21 360
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 450 000	55 285 000	97 178	21 360
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	87 459	21 360
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 450 000	55 285 000	9 719	0
Årets avskrivninger :	0	0	9 718	0
Antatt levetid i år :			10	5

Avskrivningssatsene som er brukt er satt opp i henhold til levetid med lineære avskrivninger. Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket. Tomt og bygninger er anskaffet i år 2007

### Note 10 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

### Note 11 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
<b>Bundne midler og bankinnskudd</b>		
Bundne midler for skattetrekk	10 335	18 276
Bankinnskudd	276 401	421 457
<b>Sum bankinnskudd</b>	<b>286 736</b>	<b>439 733</b>

Org.nr: 991 900 772 - 232



## Borettslaget Varnestunet 2 - Noter 2024

### Note 12 - EGENKAPITAL

	2024	2023
<b>SUM EGENKAPITAL 01.01</b>	<b>26 867 012</b>	<b>25 321 777</b>
Andelskapital 01.01	120 000	120 000
<b>Andelskapital 31.12</b>	<b>120 000</b>	<b>120 000</b>
Annen egenkapital 01.01	7 252 645	6 499 438
Årets resultat	4 166 346	1 545 234
Justering for innbetaling IN-ordning	-4 181 897	-1 221 184
Justering for nedskrivning IN-ordning	443 981	429 157
<b>Annen egenkapital 31.12</b>	<b>7 681 075</b>	<b>7 252 645</b>
Egenkapital fra IN-ordning 01.01	19 494 366	18 702 339
Innbetalt IN-ordning i år	4 181 897	1 221 184
Nedskrevet på felleslån til egenkapital	-443 981	-429 157
<b>Egenkapital fra IN-ordning 31.12</b>	<b>23 232 283</b>	<b>19 494 366</b>
<b>SUM EGENKAPITAL 31.12</b>	<b>31 033 357</b>	<b>26 867 012</b>

Andelskapitalen er kr 120 000,- fordelt på 24 andeler à kr 5 000,-.  
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

### Note 13 - PANTSTILLELSER

	2024
<b>Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12</b>	<b>56 735 000</b>
<b>Restgjeld 31.12</b>	<b>25 938 226</b>

Pålydende pantstillelser var kr 58 735 000,- per 31.12.  
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.



## Borettslaget Varnestunet 2 - Noter 2024

### Note 14 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Refinansiering ifm utbedring vann/fukt		
Lånenummer:	16364652708	17518	17517
Lånetype:	Serie	Serie	Serie
Opptaksår:	2021	2011	2011
Rentesats:	5,65 %	5,60 %	5,60 %
Betingelser:	Flytende rente	Nibor flytende + margin (0,90 %)	Flytende nibor + margin 0,90%
Beregnet innfridd:	15.09.2039	30.12.2048	30.12.2027
Opprinnelig lånebeløp:	2 000 000	28 225 000	11 290 000
Lånesaldo 01.01:	1 750 007	10 902 084	469 644
Avdrag i perioden:	111 108	4 019 087	273 314
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>1 638 899</b>	<b>6 882 998</b>	<b>196 330</b>
Saldo 5 år frem i tid:	1 083 340	6 302 504	0
Andelssaldo 01.01:	0	17 607 442	1 886 925
Innbetalt IN i perioden:	0	4 019 087	162 810
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0	443 981
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>0</b>	<b>21 626 529</b>	<b>1 605 754</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>1 638 899</b>	<b>28 509 526</b>	<b>1 802 084</b>

### PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16364652708	1	91 653	91 653
	1	86 819	86 819
	1	85 360	85 360
	1	80 618	80 618
	2	74 325	148 650
	2	73 049	146 098
	2	70 678	141 356
	2	70 313	140 626
	6	65 935	395 610
	2	56 086	112 172
	2	53 897	107 794
	2	51 070	102 140
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 17517	1	68 636	68 636
	1	67 039	67 039
	1	52 674	52 674
	1	7 981	7 981
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 17518	1	1 136 341	1 136 341
	1	1 085 837	1 085 837
	1	1 060 585	1 060 585
	1	833 317	833 317
	1	808 065	808 065
	1	781 111	781 111

Org.nr: 991 900 772 - 232



## Borettslaget Varnestunet 2 - Noter 2024

### PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	1	666 653	666 653
	1	511 091	511 091
<b>Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag</b>	<b>Ant. andeler</b>	<b>Andel gjeld 31.12</b>	<b>Forv. økning</b>
Lån 17518 har første avdrag 30.06.2028 med kr 82 928	1	1 136 341	4 564
	1	1 085 837	4 361
	1	1 060 585	4 259
	1	833 317	3 347
	1	808 065	3 245
	1	781 111	3 137
	1	666 653	2 677
	1	511 091	2 053

Boligselskapet har inngått avtale om individuell nedbetaling av andel fellesgjeld.

Innbetalt beløp gir rett til reduserte andel felleskostnader og inntrederett i långivers pantedokument med sideordnet sikkerhet.



Borettslaget Varnestunet 2 - Noter 2024

Note 15 - INNSKUDD

	2024	2023
Borettsinnskudd	17 220 000	17 220 000
<b>Sum innskudd</b>	<b>17 220 000</b>	<b>17 220 000</b>

Org.nr: 991 900 772 - 232



Resultat og balanse med noter for Borettslaget Varnestunet 2.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Borettslaget Varnestunet 2**

Styreleder	Kirsti Rikardsen (sign.)	18.02.2025
Styremedlem	Gerd Vennatrø (sign.)	13.02.2025
Styremedlem	Wenche Petersen (sign.)	18.02.2025