



Årsregnskap for regnskapsåret 2011

Organisasjonsnr: 997 113 853
Navn/foretaksnavn: BOLIGSAMEIET VARDENTOPPEN 1
Forretningsadresse: Håkonskastet 3
1453 BJØRNEMYR

Brønnøysundregistrene
08.09.2020

Brønnøysundregistrene

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Brønnøysundregistrene – Regnskapsregisteret

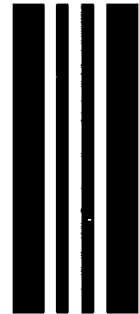
NORWAY-NOR



VEDLEGG TIL ÅRSREGNSKAP 2011



BOLIGSAMEIET VARDENTOPPEN 1 Håkonskastet 3 1453 BJØRNEMYR	Organisasjonsnr.	ESEK
	997 113 853	



Registrerte opplysninger per 18.07.2012		Eventuelle endringer dette regnskapsåret	
Startdato	Avslutningsdato	Startdato	Avslutningsdato
24.06.2011	31.12.2011		
Konsernforhold Foreninger som følger regler for frivillig virksomhet, kan ikke være morselskap	Morselskap NEI	Endret konsernforhold <input type="checkbox"/> Morselskap <input type="checkbox"/> Ikke morselskap	

Kun for aksjeselskap som har meldt fravalg av revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet ikke skal revideres Ja

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern autorisert regnskapsfører Ja

Ekstern autorisert regnskapsfører har i løpet av regnskapsåret bistått ved den løpende regnskapsføringen eller utført andre tjenester for selskapet enn å utarbeide årsregnskapet Ja

Årsregnskapet er satt opp etter reglene for frivillig virksomhet Avkrysning er kun aktuelt for foreninger (FLI) som er registrert i Frivillighetsregisteret

Hvis enheten ikke følger norsk regnskapstov eller frivillighetsregisterloven, kryss av IFRS selskap IFRS konsern

Hvis enheten velger å avvike fra regnskapsloven § 6-1, kryss av Funksjon selskap Funksjon konsern

Følges regnskapsreglene for små foretak? Ja Nei

Jeg bekrefter at vedlagte årsregnskap er fastsatt av kompetent organ den Dato 12.04.12

Sted/dato, Underskrift av representant for enheten
Bri 25/7-12 Dac Bent Koip

Bare til bruk for Regnskapsregisteret

SM

G NYVE Admr Kregn Ja Nei Aktiv. regn

M Rets Ant.s

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ov.b	årsb	res	bal	e.bal	gj.bal	rev	i-rev	k-res	k-bal	k-n	k-rev	i-k-rev	n	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
k-regn	kto	d.k	ik-fv	konsf	ifrs	fr-rev					funk	u.off	brev	



BR-1001-11





Resultatregnskap

370 BOLIGSAMEIET VARDENTOPPEN 1

	Note	31.12.2011	31.12.2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		125 708	0	252 000	252 000
Andre driftsinntekter		20 000	0	0	0
SUM INNETEKTER	7	145 708	0	252 000	252 000
KOSTNADER					
Lønn, honorar, arb. avg. m.m.	3	0	0	22 000	30 000
Foretningsførerhonorar		13 868	0	28 000	28 000
Vaktmesterbyrå		0	0	0	23 000
Drift/Vedlikehold		18 891	0	105 000	89 500
Kabel-TV		11 120	0	22 000	22 000
Forsikringer		14 109	0	15 000	30 000
Energi og strøm		17 990	0	8 000	40 000
Andre driftskostnader	4	2 497	0	14 500	12 000
SUM KOSTNADER		78 474	0	214 500	274 500
DRIFTSRESULTAT		67 234	0	37 500	-22 500
FINANSINNT. OG -KOST.					
Renteinntekter		274	0	500	500
RES. AV FINANSINNT. OG -KOST		274	0	500	500
RESULTAT OVF OPPTJ. EGENKAP.		67 508	0	38 000	-22 000
Resultat etter lån		67 508	0	38 000	-22 000



Balanse

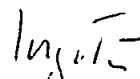
370 BOLIGSAMEIET VARDENTOPPEN 1

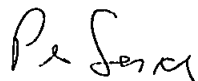
Tekst	Note	31.12.2011	2010
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Restanser felleskostnader	6	18 667	0
Andre fordringer	5	15 623	0
Bankinnskudd, kontanter			
Innestående på konto		46 907	0
Sum omløpsmidler	2	81 197	0
SUM EIENDELER		81 197	0
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Årets resultat	2	67 508	0
Sum egenkapital		67 508	0
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Førskuddsbetalte felleskost.		545	0
Leverandørgjeld		9 244	0
Annen kortsiktig gjeld		3 900	0
Sum kortsiktig gjeld	2	13 689	0
Sum gjeld		13 689	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		81 197	0


Nesodden, 31.12.2011

370 BOLIGSAMEIET VARDENTOPPEN 1


Gyvind Marman
Styreleder


Inger Tuv
Styremedlem


Per Saxe
Styremedlem


Marte Nyberg
Forretningsforet, autorisert
regnskapsfører

Balanse for 370 BOLIGSAMEIET VARDENTOPPEN 1 Org.nr. 997113853



Disponible midler

370 BOLIGSAMEIET VARDENTOPPEN 1

NOTE 2

	Note	2011	2010
<i>B. Endringer i disponible midler:</i>			
Årets resultat (Se resultatregnskap)		67 508	0
B. Årets endring i disponible midler		67 508	0
C. Disponible midler 31.12		67 508	0

Spesifikasjon av disponible midler

Kortsiktige fordringer		34 290	0
Kontanter og Bank		46 907	0
Onløpsmidler		81 197	0
Kortsiktig gjeld		13 689	0
Disponible midler		67 508	0

Disponible midler for 370 BOLIGSAMEIET VARDENTOPPEN 1



Noter til regnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med bestemmelsene i regnskapsloven, Lov om eierseksjoner og God Regnskapsskikk for små foretak.

Omløpsmidler er vurdert til det laveste av virkelig verdi og anskaffelseskostnadene.

Fordringer/kortsiktig gjeld er vurdert til pålydende. Når fordringene er usikre, avsettes det til forventet t: Kommunale avgifter og strøm er bokført etter kontantprinsippet

Note 2 Disponible midler

Se egen oppstilling

Note 3 Lønn/honorarer

2011

2010

Styrehonorar

0

0

Arbeidsgiveravg.

0

0

Revisjonshonorar

0

0

Antall ansatte:

0

Lån til ledere

0

Naturalytelser til Styret

Fri Telefon

Brevbånd

Ånnet

Note 4 Vedlikehold og påkostninger

2011

2010

Vedlikehold

18.891

0

Vedlikehold bygninger

Vedlikehold utv.anlegg

Leie containere

Leie garasjer

Sum vedlikehold

18 891

0

Note 5 Kortsiktig fordringer

2011

2010

Kortsiktig fordring

15 623

0



Note 6	Restanser	2011	2010
	Restanser	18 667	0
Note 7	Inntekter	2011	2010
	Innkrevde felleskostnader	125 708	0



Til Årsmøte i Boligsameiet Vardentoppen 1

Internrevisor Randi Berntsen (med assistanse av Bay Bernisen) har gått gjennom regnskapet for 2011 utført av Follo Boligbyggelag.

Noen spørsmål om feilkontering og kortsiktig gjeld er forklart av styreleder.

Regnskapet er godkjent.

Med hilsen
Randi Berntsen
Internrevisor



Vardentoppen

Boligsameie Vardentoppen 1

Styrets årsberetning for året 2011.

Boligsameiet Vardentoppen 1s formål er å drifte sameiets felles eiendom og å drive virksomhet som henger sammen med dette.

Boligsameiet Vardentoppen 1 ligger i Nesodden kommune.

Styret består av 1 kvinne og 3 menn som følger:

Leder: Øivind Marman

Styremedlemmer: Inger Tuv, Per Saxe

Varamedlemmer: Hans Birger Nielsen

Internrevisor:

Randi Berntsen (med assistanse av Bay Berntsen).

Forretningsfører er Follo Boligbyggelag.

Sameiet består av kun 8 seksjoner og er derved ikke revisjonspliktig.

Møtevirksomhet:

Det har i perioden vært avholdt 5 styremøter, hvor ingen protokollerte saker har vært behandlet.

Det har vært avholdt to beboermøter, 11. august og 13. desember, samt noen spontane samlinger i forbindelse med valg av leverandør til markiser og solskjerming.

Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene styret har behandlet:

Etter hektisk innflytting i juni/juli måned i 2011, samt innredning av (altfor små) boder i garasjen, medførte endel oppstabling av diverse husgeråd på smalganger og på tilgjengelige garsjeplasser, har de fleste etterhvert kommet i orden.

PEAB

Enkelt seksjoner:

Etter innflyttingen oppsto en rekke reklamasjoner som medførte utbedringer fra PEAB Byggservice, ved Ola Jørgensen og hans stab. I mange tilfeller var det underleverandører som måtte tilkallés for å utbedre skadene. Disse var ikke like raske til å komme, eller i noen tilfeller gjorde skaden værre slik at det måtte gjøres om igjen.

Styret har i noen saker måttet purre PEAB Byggservice for å få fortlgang i arbeidet.



Spesielt etter vannskader rapportert i juli 2011 ved noen seksjoner tok det lang tid å fastslå årsaken, samt at utbedring først ble fullført i januar 2012.

Alle seksjonseiere har fått kopi av loggførte reklamasjoner, disse må følges opp.

Fellesarealer:

Da det tidlig ble erfart at vannutløp fra terrassene i 2.etasje kunne være sjenerende for beboerne i 1.etasje spesielt ved bruk av godkjente utekraner, ble det fra styret påpekt ovenfor PEAB at takrenner eller takbrett ville være nødvendig for å lede vannet bort. Vann dryppet ned på gelenderene, sprutet innover terrassegulvet som på vintertid kunne utvikle seg til farlige isflater. Det samme oppsto på svalgangssiden og ved trappene. Det oppstod også stygge flekker på aluminiumsgelenderene pga jernvitrol den sibirske lerken på fasadene var innsatt med.

Disse reklamasjonene har blitt etterlyst gjentagende ganger etter PEABs lovede datoer ble overskredet gjentatte ganger. Først nå i februar 2012 ser det ut til at noe blir gjort, det har nå blitt avholdt befarings bl.a med blikkenslager.

Tidlig påpekte noen seksjonseiere at noe av materiale brukt på fasadene mot øst og vest ikke var av den kvalitet som nevnt i prospektet med hensyn til å være *tilnærmet vedlikeholdsfritt*. Noe av fasaden mot vest, samt på veggene i svalgangene, var utført i *granpanel* bemalt med gulfarge. Både materiale og fargevalg ble sterkt kritisert. Etter omfattende epost-korrespondanse med prosjektleder Thorsrud godtok PEAB å bytte ut materiale på vestsiden med sibirsk lerk, men på svalgangssiden ble granpanelet beholdt grunnet branntekniske krav.

PEAB hadde montert én felles vannmåler på hovedinntaket, tross at det i prospektet og kontrakten står at det skal være vannmåler i hver seksjon, etter krav fra Nesodden kommune. Det ble vurdert at vannmåleren kommunen kunne levere ikke var mulig å installere i koblingskapene pga størrelsen.

Som kompensasjon for manglende vannmålere har PEAB gjort tilgjengelig en sum på kr 25.000,- som kan benyttes til utbedring av fellesarealene. (Arbeidstimer ikke kontanter.)

I november 2011 kom det fram at kommunen alikevel kunne levere en mindre type vannmåler som etter noe utprøving kunne bli montert i skapene.

Dette arbeidet ble utført i januar/februar 2012.

Den utlovede kompensasjon *er ikke inndratt*, og vil bli brukt til forskjellige formål.

Flytting av postkasser, rydding av gapahuk på knausen, og montering av gjerde.

Postkassene som ble montert på kortveggen av renovasjonsrommet var ugunstig ved regn eller snø, og ble flyttet til vegg mot garasjen, trygt i le ved nedbør. Dette ble godt mottatt både av beboerne og postmannen.

Fjerning av gapahuken på knausen ble lenge lovet av PEAB, til slutt ordnet styret med en person som ryddet opp.

Vestsiden av knausen er svært bratt, og et sikkerhetsgjerde er ønskelig for å unngå ulykker. Dette har blitt vurdert, og PEAB skal iverksette tiltak.

Disse aktivitetene blir belastet kompensasjonsbeløpet.



Follo BBL Regnskapsføring

Både styreleder og regnskapsansvarlig har vært misfornøyd med kvaliteten og utførelsen av sameiets regnskaper ved Follo BBL. Styret vurderte bytte av regnskapsfører.

I et møte med forvaltningssjef og regnskapsansvarlig har FBBL beklaget dette. FBBL har under høsten lagt om til nytt datasystem, som både har blitt forsinket og medført mye ekstraarbeid. De har lovet forbedringer på alle områder, og gitt fradrag for 3 måneders forvaltningsgebyr.

Opplæring i Brannalarm og Pumpesystemer

Sameiet er utstyrt med brannvarsling og sprinkelsystem.

Alle beboere fikk gjennomgang av alarmsystemet ved overtagelsen, men styremedlem Saxe og Marman, samt Freddy Andersen har fått ytterligere opplæring.

Noen varslinger om lav batterispenning er meddelt installatør som vil kontrollere dette ved neste servicebesøk.

Brannøvelse med varsling til alarmsentral bør avholdes én gang pr år.

Pumpesystemet for kloakk har et omfattende kontrollsystem for melding av feil.

Styremedlem Marman og Freddy Andersen har fått opplæring i dette.

Flere runder med varslinger vedr strømspanning ble tatt opp med installatør, og med elektrisitetselskapet som fant en feil i transformatorboksen ved Rehab-senteret. Etter at denne ble rettet har det ikke forekommet varslinger.

Pumpesystemet med tilhørende tank skal deles med Blokk B, da bør innstilte verdier kontrolleres med økt belastning. Strøm og vedlikeholdsavgift deles etter innflytting.

Ventilasjon i garasje og boder.

Vaktmester Freddy Andersen har utført mindre modifikasjoner på ventilasjonssystemet i garasjen, med bl.a å montere utluftingskanaler fra gulv (bedre utlufting av NOx gasser), omkaster for å unngå at oppvarmet luft går direkte til utsugning (sparer strøm), samt andre strømsparende tiltak.

Saker under arbeid og planlegging

Styret arbeider med å finne bedre plassering av sykler, som idag er litt tilfeldig plassert i garasjen og under trappeganger. Sykkelstativer er planlagt innkjøpt.

Styret planlegger også utbedring av felles utcarealer med beplantning / tilsåing av gress ol., samt å bygge trapp ved mur mot Rehab-senteret for lettere tilgang til «knausen» på sydsiden, som er en del av tomten. Likeledes planering av grusgang ved heishuset for å lette tilgang til området på nordsiden av bygget.

Endél av disse tiltakene er tenkt utført på dognad.



Reseksjonering og deling av sameiet.

PEAB foreslo felles sameie for Blokk A og B, selv om det ihht prospekt og kontrakt skulle være inndelt i to separate sameier, og hadde ikke besørget nødvendig deling av tomten. Dette ble ved første årsmøte påpekt av flere seksjonseiere, og medførte ny behandling i kommunen. Det er tilbakeholdt et beløp på kr. 50.000,- inntil saken er løst. Ved siste oppfølging viser det seg at saken nå ligger i Nesodden kommunes Kart- og oppmålingskontor, i påvente at snøen skal forsvinne slik at oppmålingsforretning kan utføres. Vi avventer utviklingen.

Økonomi:

Budsjettforslaget fra Follo BBL som ble godkjent på årsmøtet 24.juni 2011, viste seg å inneholde flere feil. Inntektene (felleskostnader) var ført opp for et helt år, mens andre utgiftsposter bl.a forsikringer kun for et halvt år, samt at flere serviceavtaler PEAB hadde opprettet ikke var tatt med i det hele tatt. Andre utgiftsposter var satt altfor høyt. Follo BBL hadde litt problemer med å sende ut giroer med felleskostnader, noen av disse var også feil. Det tok også noe tid å få opprettet bankkonto, pga registrering i Brønnøysund Registerene. Noen utgiftsposter i budsjettet er ikke aktivisert, bl.a utemøbler og renhold. Dette gjør at sameiet får et solid overskudd på regnskapet.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven for små foretak og god regnskapsskikk. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet. Det bekreftes herved at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede.

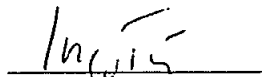
Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av Boligsameiet Vardentoppen 1s eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

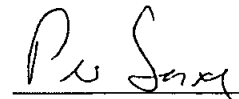
Internrevisor Randi Berntsen (assistert av Bay Berntsen) har gjennomgått regnskap og bilag, og godkjenner dette.

Styret foreslår av overskuddet kr 67.508,-, disponerer kr 25000 til Vedlikeholdsfond og kr 42508 til Annen egenkapital.

Bjørnemyr, 12. april 2012
Styret i Boligsameiet Vardentoppen 1


Leder


Styremedlem


Styremedlem