



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: Svenn Arne Nielsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2021

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, 15.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	13 267 865	12 887 547
Sum inntekter		13 267 865	12 887 547
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	640 767	614 192
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	17,18	56 400	36 758
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,10,1 1	6 547 143	7 760 029
Sum kostnader		7 244 309	8 410 978
Driftsresultat		6 023 556	4 476 569
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter	12	37 113	73 046
Sum finanskostnader	13	2 049 535	2 395 061
Netto finans		-2 012 422	-2 322 015
Ordinært resultat før skattekostnad		6 023 555	4 476 568
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 023 555	4 476 568
Årsresultat		4 011 134	2 154 554
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 011 134	2 154 554
Sum overføringer og disponeringer		4 011 134	2 154 554



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	14,15, 16,22	126 594 922	125 924 445
Maskiner og anlegg	17,18	382 611	128 652
Sum varige driftsmidler		126 977 533	126 053 097
Sum anleggsmidler		129 981 144	126 056 597
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		10 034	37 980
Andre fordringer		615 607	664 373
Sum fordringer		625 641	702 353
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	19	3 500	3 500
Sum investeringer		3 500	3 500
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	20	11 481 488	10 602 893
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 481 377	10 602 894
Sum omløpsmidler		9 107 019	11 305 246
SUM EIENDELER		139 088 163	137 361 843

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Sum opptjent egenkapital		15 763 378	13 608 824
Sum egenkapital		19 794 512	15 783 378
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	22,23	65 653 710	67 731 016
Øvrig langsiktig gjeld	21,22	52 500 000	52 503 000
Sum annen langsiktig gjeld		118 153 710	120 234 016
Sum langsiktig gjeld		118 153 710	120 234 016
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		607 651	667 978
Annen kortsiktig gjeld	22,23	532 290	676 472
Sum kortsiktig gjeld		1 139 941	1 344 449
Sum gjeld		119 293 651	121 578 465
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		139 088 163	137 361 843



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 428700

Enheten

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

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: Svern Arne Nielsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap 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, 01.07.2021



Organisasjonsnr: 950 740 124
VARDEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	13 267 865	12 887 547
Sum inntekter		13 267 865	12 887 547
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	640 767	614 192
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	17,18	56 400	36 758
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	6 547 143	7 760 029
Sum kostnader		7 244 309	8 410 978
Driftsresultat		6 023 556	4 476 569
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter	12	37 113	73 046
Sum finanskostnader	13	2 049 535	2 395 061
Netto finans		-2 012 422	-2 322 015
Ordinært resultat før skattekostnad		6 023 555	4 476 568
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 023 555	4 476 568
Årsresultat		4 011 134	2 154 554
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 011 134	2 154 554
Sum overføringer og disponeringer		4 011 134	2 154 554



Organisasjonsnr: 950 740 124
VARDEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	14,15,16,	126 594 922	125 924 445
Maskiner og anlegg	17,18	382 611	128 652
Sum varige driftsmidler		126 977 533	126 053 097

Sum anleggsmidler		129 981 144	126 056 597
--------------------------	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		10 034	37 980
Andre fordringer		615 607	664 373
Sum fordringer		625 641	702 353

Investeringer

Markedsbaserte aksjer	19	3 500	3 500
Sum investeringer		3 500	3 500

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	20	11 481 488	10 602 893
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 481 377	10 602 894

Sum omløpsmidler		9 107 019	11 305 246
-------------------------	--	------------------	-------------------

SUM EIENDELER		139 088 163	137 361 843
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

Sum opptjent egenkapital		15 763 378	13 608 824
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Sum egenkapital		19 794 512	15 783 378
------------------------	--	-------------------	-------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld



Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	22,23	65 653 710	67 731 016
Øvrig langsiktig gjeld	21,22	52 500 000	52 503 000
Sum annen langsiktig gjeld		118 153 710	120 234 016
Sum langsiktig gjeld		118 153 710	120 234 016
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		607 651	667 978
Annen kortsiktig gjeld	22,23	532 290	676 472
Sum kortsiktig gjeld		1 139 941	1 344 449
Sum gjeld		119 293 651	121 578 465
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		139 088 163	137 361 843



Organisasjonsnr: 950 740 124
VARDEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Ytelser til daglig leder

Note

4

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Styret	550000.00	0.00	0.00
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	550000.00	550000.00	550000.00

Note

3

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



		Årsregnskap 2020 Varden Borettslag			
	Note	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	13 049 624	13 056 024	12 667 998	13 282 824
Andre driftsinntekter	2	218 241	110 000	219 549	110 000
Sum inntekter		13 267 865	13 166 024	12 887 547	13 392 824
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	90 767	129 953	114 192	111 427
Styrehonorar	4	550 000	525 000	500 000	550 000
Revisjonshonorar	5	15 741	12 616	11 659	12 853
Forretningsførerhonorar		345 000	345 000	345 000	345 000
Konsulenttjenester	6	174 153	80 000	164 192	70 000
Drift og vedlikehold	7	1 300 867	1 750 000	2 657 634	765 000
Kostnader TV/Internett		598 134	620 000	634 062	597 600
Forsikringsskader	8	20 000	0	0	0
Forsikring	9	509 084	471 383	455 453	521 117
Kontingenter		80 100	75 000	75 000	80 000
Eiendomsavgift og renovasjon	10	2 730 824	2 780 462	2 637 382	2 806 953
Energi og brensel		71 024	100 000	91 977	90 000
Andre driftskostnader	11	702 216	855 000	687 670	871 000
Avskrivninger	17, 18	56 400	36 758	36 758	36 758
Sum kostnader		7 244 309	7 781 172	8 410 978	6 857 708
Driftsresultat		6 023 556	5 384 852	4 476 569	6 535 116
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	12	37 113	77 700	73 046	14 602
Finanskostnader	13	2 049 535	2 403 184	2 395 061	1 698 912
Resultat finansposter		-2 012 422	-2 325 484	-2 322 015	-1 684 310
Årets resultat		4 011 134	3 059 368	2 154 554	4 850 806
Disponeringer:					
Overført til annen egenkapital		4 011 134	0	2 154 554	0
Sum disponeringer		4 011 134	0	2 154 554	0
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		9 960 795	9 853 824	10 068 250	7 967 076
Periodens resultat		4 011 134	3 059 368	2 154 554	4 850 806
Tilbakeføring av avskrivninger/nedskrivning		56 400	36 758	36 758	36 758
Fradrag for gjennomførte påkostninger/tilganger		-980 837	0	-325 308	0
Avdrag på lån		-2 077 306	-2 012 815	-1 970 458	-2 334 299
Innskudd øremerkede midler		-3 000 111	-1 166 010	0	0
Annen langsiktig gjeld		-3 000	0	-3 000	0
Endring i disponible midler		-1 993 719	-82 699	-107 455	2 553 265
Sum disponible midler		7 967 076	9 771 125	9 960 795	10 520 341



Balanse desember 2020 Varden Borettslag

	Note	2020	2019
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	14, 22	115 153 467	115 153 467
Tomter	15, 22	7 565 755	7 565 755
Rehabilitering	16, 22	3 875 700	3 205 223
Andre fellesanlegg	17	160 641	128 652
Andre driftsmidler	18	221 970	0
Sum varige driftsmidler		126 977 534	126 053 097
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	19	3 500	3 500
Øremerkede bankinnskudd	20	3 000 111	0
Sum finansielle anleggsmidler		3 003 611	3 500
Sum anleggsmidler		129 981 144	126 056 597
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		10 034	37 980
Forskuddsfakturerte kostnader		598 272	564 323
Kundefordringer		70	50
Fordring finansieringsforetak		5 032	0
Andre fordringer		12 233	100 000
Sum fordringer		625 641	702 353
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		8 481 375	10 602 883
Innestående på skattetrekkskonto		2	10
Sum bankinnskudd og kontanter		8 481 377	10 602 894
Sum omløpsmidler		9 107 019	11 305 246
SUM EIENDELER		139 088 163	137 361 843

Varden Borettslag



Balanse desember 2020 Varden Borettslag

	Note	2020	2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		20 000	20 000
Opptjent egenkapital 01.01		15 763 378	13 608 824
Årets endringer i egenkapital		4 011 134	2 154 554
Sum egenkapital 31.12		19 794 512	15 783 378
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	22, 23	65 653 710	67 731 016
Borettsinnskudd	21, 22	52 500 000	52 500 000
Depositum		0	3 000
Sum langsiktig gjeld		118 153 710	120 234 016
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 864	4 427
Leverandørgjeld		607 651	667 978
Påløpne renter		229 079	327 899
Påløpne avdrag	22, 23	285 787	248 308
Annen kortsiktig gjeld		0	57 808
Gjeld finansieringsforetak		0	38 030
Forskudd fra kunder		560	0
Sum kortsiktig gjeld		1 139 941	1 344 449
Sum gjeld		119 293 651	121 578 465
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		139 088 163	137 361 843

31.12.20

Varden Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Svenn Arne Nielsen
Styreleder

Mikkel Johan Gaup Grønmo
Styremedlem

Vegar Folke Pettersson
Styremedlem

Mona Olsen
Styremedlem

Fredrik Wilhelmsen-Hansen
Styremedlem

Varden Borettslag



Varden Borettslag - noter

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld og omløpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

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

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Tomt:

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

Bygninger:

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

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

Varige driftsmidler:

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

Fordringer:

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

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.



Varden Borettslag - noter

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Felleskostnader	7 572 656	7 572 656	7 358 016	8 148 960
Garasjeleie	205 800	205 800	205 800	205 800
Parkeringsleie	51 240	57 120	57 120	57 120
Renter lån	2 381 272	2 381 512	2 269 992	1 698 816
TV - Internett	597 600	597 600	597 102	597 600
Inntekter dugnad	240 000	240 000	240 000	240 000
Avdrag lån	2 001 056	2 001 336	1 938 260	2 334 528
Elbil lading	0	0	1 708	0
Sum	13 049 624	13 056 024	12 667 998	13 282 824

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Inntekter utleie	6 900	5 000	12 500	5 000
Brøyterefusjon	110 320	105 000	106 499	105 000
Inntekter el-billading	12 233	0	0	0
Andre inntekter	88 788	0	100 550	0
Sum	218 241	110 000	219 549	110 000

Andre inntekter er i hovedsak oppgjør fra forsikring på yrkesskade, samt portåpnere.

Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Lønn til ansatte	26 513	0	0	0
Ordinær lønn vikar	0	0	0	25 000
Timelønn	0	0	43 950	0
Timelønn vikarer	0	50 000	0	0
Påløpte feriepenger	3 182	6 000	5 274	3 000
Andre honorarer	35 500	0	0	35 000
Annen opplysningspliktig godtgjørelse	0	26 000	20 000	0
Arbeidsgiveravgift	25 573	47 953	44 968	48 427
Sum	90 767	129 953	114 192	111 427

Borettslaget har ingen faste ansatte. Vaktmesterarbeid utføres av Troms Byggforvaltning AS. Lønn er utbetalt for sommerhjelp og div. småarbeid. I tillegg er det utbetalt honorar til valgkomite, lekeplassutvalg og deltakelse Stakkevollan Vel ihht. generalforsamlingsvedtak. Borettslaget er ikke forpliktet til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Styrehonorar	0	525 000	500 000	0
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	550 000	0	0	550 000
Sum	550 000	525 000	500 000	550 000

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

Varden Borettslag - noter



Varden Borettslag - noter

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Revisjon	15 741	12 616	11 659	12 853
Sum	15 741	12 616	11 659	12 853

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

Note 6 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Juridisk og økonomisk rådgivning	53 527	17 000	42 809	15 000
Teknisk rådgivning	120 626	63 000	121 383	55 000
Sum	174 153	80 000	164 192	70 000

Borettslaget har brukt advokat ifbm. yrkesskade, samt teknisk bistand til vedlikeholdsplanlegging, samt gjennomføring av diverse vedlikehold.

Note 7 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Reparasjon og vedlikehold	27 988	100 000	137 691	200 000
Vedlikehold bygg	540 798	1 000 000	890 720	0
Vvs	118 795	80 000	91 531	50 000
Elektro	68 476	80 000	99 213	25 000
Utvendig anlegg	35 989	30 000	806 474	30 000
Parkeringsanlegg/garasjeanlegg	124 822	50 000	164 179	100 000
Brannsikring	595	0	0	0
Leie vaktmester	265 914	250 000	285 172	250 000
Malingsarbeid	0	15 000	10 797	0
Ventilasjonsanlegg	3 414	15 000	9 946	0
Egne lokaler/leiligheter	2 483	20 000	49 016	0
Kostnader dugnad	111 593	110 000	112 895	110 000
Sum	1 300 867	1 750 000	2 657 634	765 000

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

Note 8 - Forsikringskader

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Refusjon forsikring	-12 604	0	-14 943	0
Kostnad forsikringskade	32 604	0	14 943	0
Sum	20 000	0	0	0

Borettslaget har betalt to egenandeler for forsikringskader i 2020.

Varden Borettslag - noter



Varden Borettslag - noter

Note 9 - Forsikring

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Forsikringspremie	495 915	458 283	0	507 817
Forsikring bygninger	0	0	442 786	0
Premie sikringsfond	0	0	12 667	0
Premie sikringsfond	13 169	13 100	0	13 300
Sum	509 084	471 383	455 453	521 117

Note 10 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Renovasjon, vann, avløp, containerleie o.l.	2 161 107	2 213 753	47 248	2 237 235
Eiendoms- og festeavgift	569 717	566 709	0	569 718
Eiendomsskatt	0	0	539 722	0
Renovasjon, vann, avløp o.l.	0	0	2 050 412	0
Sum	2 730 824	2 780 462	2 637 382	2 806 953

Note 11 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Andre leiekostnader	57 837	55 000	49 662	120 000
Verktøy, redskaper og maskinkostnader	42 120	75 000	63 569	25 000
Vakthold	109 380	110 000	108 320	110 000
Snøbrøyting og strøing	427 560	520 000	385 808	525 000
Kontorrekvisita/kopiering	22 283	15 000	24 597	20 000
Kurs, reiser, møter	1 000	10 000	3 000	10 000
Kostnader tillitsvalgte	5 462	5 000	2 558	5 000
Elektronisk kommunikasjon	2 018	10 000	6 456	5 000
Bank og kortgebyr	3 050	2 000	2 501	3 000
Forskuttering felleskostnader	3 000	3 000	3 000	3 000
Omkostninger, gebyr, salær kunder	0	0	875	0
Velferd	3 097	20 000	17 419	15 000
Andre driftskostnader	25 409	30 000	19 687	30 000
Gebyrer o.l., ikke fradragsberettiget	0	0	219	0
Sum	702 216	855 000	687 670	871 000

Note 12 - Finansinntekter

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Renteinntekter bank	37 113	77 700	73 046	14 602
Sum	37 113	77 700	73 046	14 602

Varden Borettslag - noter



Varden Borettslag - noter

Note 13 - Finanskostnader

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Pantegjeldsrenter	2 049 535	2 403 184	2 395 061	1 698 912
Sum	2 049 535	2 403 184	2 395 061	1 698 912

Note 14 - Bygninger

Anskaffelsesår 1983

Kostpris opprinnelig	106 280 780
Rehabilitering år 2001	556 218
Fiber	2 725 000
Driftsbygning/garasje, oppført 2016	2 908 329
Grendehus, oppført i 2017	2 683 140
Bokført verdi pr. 31.12.	115 153 467

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

Omsetning av andelsleiligheter 2020:

Gj.snittlig omsetningsverdi

8 stk. 2-roms leiligheter	2 692 470
11 stk. 3-roms leiligheter	3 073 542
7 stk. 4-roms leiligheter	3 710 928

Note 15 - Tomt

Balanseført verdi tomt:	7 565 755
--------------------------------	------------------

Gnr 125 / bnr 492

Tomten er kjøpt i 1982.

Note 16 - Rehabilitering

Forprosjekt renovering	482 476
Rehabilitering/mulighetsstudie	2 692 622
Ny leilighet over driftsbygning	700 603
Sum	3 875 700

Rehabiliteringsprosjektet omfatter mulighetsstudie for å utvide borettslaget med flere andeler, påbegynt i 2015. I tillegg prosjekteres det ny leilighet over driftsbygning, arbeidet startet i 2016.

Varden Borettslag - noter



Varden Borettslag - noter

Note 17 - Andre fellesanlegg

	Lekeapparat	Redskapsboder	Elbil-lading	Ipad
Anskaffelseskost pr.01.01 :	173 055	33 000	183 789	0
Årets tilgang :	0	0	0	88 389
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	173 055	33 000	183 789	88 389
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	173 055	33 000	91 895	19 642
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	91 895	68 747
Årets avskrivninger :	0	0	36 758	19 642
Anskaffelsesår :	2006	2008	2018	2020
Antatt levetid i år :	10	10	5	3

Andre fellesanlegg avskrives etter forventet levetid.

Note 18 - Andre driftsmidler

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

Andre driftsmidler avskrives etter forventet levetid.

Note 19 - Aksjer og andeler

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

Note 20 - Øremerkede midler

	2020	2019
Innskudd	3 000 111	0
Sum	3 000 111	0

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

Varden Borettslag - noter



Varden Borettslag - noter

Note

Note 21 - Borettsinnskudd

		2020	2019
Borettsinnskudd 1983		52 500 000	52 500 000
Sum	22	52 500 000	52 500 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 22 - Pantestillelser

		2020	2019
Bokført gjeld sikret med pant 31.12		118 439 497	120 479 324
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12		126 594 922	125 924 445



Varden Borettslag - noter

Note 23 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Saldo langsiktig gjeld i balansen hensyntar påløpte avdrag langsiktig gjeld

Borettslaget har ikke avtaler om individuell nedbetaling av lån.

Kreditor:	Nordea Bank Norge ASA	Nordea Bank Norge ASA
Lånenummer:	67143454245	67143021298
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2018	2007
Rentesats:	1.33 %	4.81 %
Betingelser:	Flytende, 3 mnd NIBOR + margin 0,90%	Rentebyttavtale til 15.05.2034
Beregnet innfridd:	15.05.2048	15.02.2037
Opprinnelig lånebeløp:	42 270 000	35 720 000
Lånesaldo 01.01:	40 698 012	27 281 312
Avdrag i perioden:	1 074 166	965 661
Lånesaldo 31.12:	39 623 846	26 315 651

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 67143021298	7	157 486	1 102 402
	13	154 968	2 014 584
	17	147 413	2 506 021
	11	144 895	1 593 845
	17	141 369	2 403 273
	83	131 296	10 897 568
	12	119 247	1 430 964
	40	109 175	4 367 000
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 67143454245	7	237 128	1 659 896
	13	233 337	3 033 381
	17	221 962	3 773 354
	11	218 170	2 399 870
	17	212 861	3 618 637
	83	197 695	16 408 685
	12	179 553	2 154 636
	40	164 386	6 575 440

Varden Borettslag - noter



Resultat og balanse med noter for Varden Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Varden Borettslag

Styreleder	Svenn Arne Nielsen (sign.)	27.05.2021
Styremedlem	Mikkel Johan Gaup Grønmo (sign.)	27.05.2021
Styremedlem	Fredrik Wilhelmsen-Hansen (sign.)	27.05.2021
Styremedlem	Mona Olsen (sign.)	27.05.2021
Styremedlem	Vegar Folke Pettersson (sign.)	27.05.2021



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Strandgata 8, NO-9008 Tromsø
Postboks 1212, NO-9262 Tromsø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Varden Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Varden Borettslag som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 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 (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;



Building a better
working world

- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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 bokføringsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Tromsø, 3. juni 2021
ERNST & YOUNG AS

Kai Astor Frøseth
statsautorisert revisor