



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 958 776 357
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET VARDØGT 5
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 13.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 037 808	922 566
Sum inntekter		1 037 808	922 566
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	13 692
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 394	4 396
Annen driftskostnad		837 953	7 189 786
Sum kostnader		876 577	7 207 874
Driftsresultat		161 231	-6 285 308
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 568	14 221
Sum finansinntekter		19 568	14 221
Annen finanskostnad		365 559	68 262
Sum finanskostnader		365 559	68 262
Netto finans		-345 991	-54 041
Resultat før skattekostnad		-184 760	-6 339 349
Årsresultat		-184 760	-6 339 349
Totalresultat		-184 760	-6 339 349
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-184 760	-6 339 349
Sum overføringer og disponeringer		-184 760	-6 339 349



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		6 385 679	6 385 679
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			4 394
Sum varige driftsmidler		6 385 679	6 390 073
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 385 679	6 390 073
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		14 333	13 092
Andre fordringer		24 161	22 032
Sum fordringer		38 494	35 124
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		794 735	402 850
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		794 735	402 850
Sum omløpsmidler		833 229	437 974
SUM EIENDELER		7 218 908	6 828 047



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 508 556	1 323 796
Sum opptjent egenkapital		-1 508 556	-1 323 796
Sum egenkapital		-1 506 956	-1 322 196
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 003 565	4 080 512
Øvrig langsiktig gjeld		1 617 154	1 617 154
Sum annen langsiktig gjeld		8 620 719	5 697 666
Sum langsiktig gjeld		8 620 719	5 697 666
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		36 531	973
Leverandørgjeld		35 462	2 419 334
Annen kortsiktig gjeld		33 151	32 270
Sum kortsiktig gjeld		105 145	2 452 577
Sum gjeld		8 725 864	8 150 243
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 218 908	6 828 047



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 371394

Enheten

Organisasjonsnummer: 958 776 357
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET VARDØGT 5
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 21.05.2024



Organisasjonsnr: 958 776 357
BORETTLAGET VARDØGT 5

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 037 808	922 566
Sum inntekter		1 037 808	922 566
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	13 692
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 394	4 396
Annen driftskostnad		837 953	7 189 786
Sum kostnader		876 577	7 207 874
Driftsresultat		161 231	-6 285 308
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 568	14 221
Sum finansinntekter		19 568	14 221
Annen finanskostnad		365 559	68 262
Sum finanskostnader		365 559	68 262
Netto finans		-345 991	-54 041
Resultat før skattekostnad		-184 760	-6 339 349
Årsresultat		-184 760	-6 339 349
Totalresultat		-184 760	-6 339 349
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-184 760	-6 339 349
Sum overføringer og disponeringer		-184 760	-6 339 349



Organisasjonsnr: 958 776 357
BORETTSLAGET VARDØGT 5

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		6 385 679	6 385 679
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			4 394
Sum varige driftsmidler		6 385 679	6 390 073
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 385 679	6 390 073
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		14 333	13 092
Andre fordringer		24 161	22 032
Sum fordringer		38 494	35 124
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		794 735	402 850
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		794 735	402 850
Sum omløpsmidler		833 229	437 974
SUM EIENDELER		7 218 908	6 828 047
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600



Sum innskutt egenkapital	1 600	1 600
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	1 508 556	1 323 796
Sum opptjent egenkapital	-1 508 556	-1 323 796
Sum egenkapital	-1 506 956	-1 322 196
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	7 003 565	4 080 512
Øvrig langsiktig gjeld	1 617 154	1 617 154
Sum annen langsiktig gjeld	8 620 719	5 697 666
Sum langsiktig gjeld	8 620 719	5 697 666
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	36 531	973
Leverandørgjeld	35 462	2 419 334
Annen kortsiktig gjeld	33 151	32 270
Sum kortsiktig gjeld	105 145	2 452 577
Sum gjeld	8 725 864	8 150 243
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	7 218 908	6 828 047



Organisasjonsnr: 958 776 357
BORETTLAGET VARDØGT 5

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6464

Borettslaget Vardøgt 5



Velkommen til årsmøte i Borettslaget Vardøgt 5

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 18. mars kl. 12:00 og lukker 21. mars kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6464>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Vardøgt 5



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Christoffer Hoff fra OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Anne Lise Fjeldbraaten er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring fra egenkapital for å dekke årets underskudd.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat dekkes igjennom overførsel fra egenkapital]

Vedlegg

1. 6464 Årsrapport med regnskap for 2023.pdf
2. 6464 Signert revisjonsberetning 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 12 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 12 000,-.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Laget skal ha et styret som består av styreleder og minst 2 styremedlemmer. Det kan velges varamedlem(mer) og valgkomite. Man kan velges for inntil 2 år og kan gjenvelges. Kun myndige personer kan være styremedlem.

Styrelederen skal sørge for at det holdes styremøte så ofte det trengs. Et styremedlem og forretningsfører kan kreve at det innkalles til styremøte.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Lars Woodhouse

Valg av 3 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Christoffer Sletten
- Ine Vestengen-Cox
- Pål Kvalnes

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år



Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anne Lise Fjeldbraaten
- Margunn Kverneland Lende



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anne Lise Fjeldbraaten	Vardøgata 5 B
Styremedlem	Jon Erik Medhus	Vardøgata 5 B
Styremedlem	Nonna Kuznechikova Risnes	Vardøgata 5 A

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Borettslaget Vardøgt 5

Borettslaget består av 16 andelsleiligheter.

Borettslaget Vardøgt 5 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 958776357, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

227 468

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget Vardøgt 5 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er Flattum & Co AS.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 64736620. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringssselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Styrets arbeid 2023

- Det har blitt avholdt flere formelle og uformelle styremøter. Styremedlemmene har også hatt kontakt på telefon, teams og e-post. Vi har hatt flere byggherremøter med Selvaag vedr. progresjon i arbeidet med rehab. av gården.
- Vi har organisert to dugnader med bra oppmøte.
- Gården har vært gjennom rehabilitering av fasaden og bytte av vinduer. Dette gjaldt vinduer ut mot gaten og brannvinduer inne i bakgården. Selvaag ble engasjert som prosjektansvarlig og dette samarbeidet med gården fungerte bra. De engasjerte underleverandører som Thorendahl til fasaden og Vindusrenovatøren til vinduer. Fasaden er nå pusset opp. Granitten rundt vinduer ble rensset og trappen ved hjørnet av gården ble rehabilitert og fikk et løft.
- Brann og redningsetaten var på etterbefaring av bygget mht. brannsikkerhet. Det ble påpekt noen mangler og disse ble fulgt opp av Firesafe.
- Husleiene økte med ca. 15 % pga. låneopptak til rehabilitering. Gården har fått et løft mht. vinduer og fasader noe som øker formuesverdien på gården og gir en økt tilstandsvurdering. Vi avventer justering av husleiene mht. at prisene i markedet øker. Lånerenten og diverse kostnader slik som f.eks. kommunale utgifter økte i 2023 og husleiene økte derfor noe pga. dette. Styret har prøvd å jobbe med å få ned utgifter der det er mulig som f.eks. færre tømminger av søppelcontainere. Vi jobber fortsatt med dette.
- Det er ikke planlagt noe vedlikehold i gården i 2024 mht. store utgifter. Det vil bli dugnader som vanlig. Avtale med trappevask fortsetter.
- Søppelcontainerne er nå plassert i portalen og låst inne. Det har vært problemer med å få renholdsetaten til å låse seg inn selv om de har fått nøkler. Det virker som restavfallet nå blir hentet mens papiravfallet fortsatt ikke hentes hvis det står innelåst. Vi arbeider videre for å få til en løsning.
- Det har vært fuktskader i noen av leilighetene. Disse har blitt fulgt opp av håndverkere og Gjensidige forsikring. Vi har en egenandel på kr. 10 000 for hver gang vi bruker forsikringen så det er viktig at alle passer på vedlikeholdet av sluk og andre forhold som kan medføre fuktskader. Når fuktskaden skyldes dårlig vedlikehold av andelseier, må en selv betale for skaden.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er noe høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak innkreving av eiendomsskatt.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader til Selvaag for utvendig vedlikehold.

Finanskostnader er som budsjettet.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet svært lite til drift og vedlikehold da vi antar at det ikke vil påløpe noen store kostander til dette i år.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Vardøgt 5. Premien for 2024 har økt med over 13 %.

Lån

Borettslaget Vardøgt 5 har lån i OBOS banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Revisjonsberetning ligger som eget vedlegg.



BORETTSLAGET VARDØGT 5 ORG.NR. 958 776 357, KUNDENR. 6464

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		-2 014 603	1 548 969	-2 014 603	728 084
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-184 760	-6 339 349	23 308	75 708
Tilbakeføring av avskrivning	14	4 394	4 396	0	0
Tillegg ny opplåning	16	7 100 000	4 100 000		
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-4 176 947	-1 328 619	-69 000	-93 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		2 742 687	-3 563 572	-45 692	-17 292
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		728 084	-2 014 603	-2 060 295	710 792

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	833 229	437 974
Kortsiktig gjeld	-105 145	-2 452 577
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	728 084	-2 014 603



BORETTSLAGET VARDØGT 5 ORG.NR. 958 776 357, KUNDENR. 6464

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 037 808	922 496	1 025 000	1 117 400
Andre inntekter		0	70	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		1 037 808	922 566	1 025 000	1 117 400
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 230	-1 692	-1 692	-1 692
Styrehonorar	4	-30 000	-12 000	-12 000	-12 000
Avskrivninger	14	-4 394	-4 396	0	0
Revisjonshonorar	5	-9 719	-8 995	-9 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-58 489	-56 230	-59 000	-62 000
Konsulenthonorar	6	-8 769	-7 730	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	7	-218 382	-6 621 406	-36 000	-30 000
Forsikringer		-105 232	-97 412	-110 000	-107 000
Kommunale avgifter	8	-201 459	-164 512	-188 000	-223 000
Energi/fyring	9	-104 750	-109 994	-80 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-92 453	-85 249	-91 000	-90 000
Andre driftskostnader	10	-38 700	-38 257	-37 000	-33 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-876 577	-7 207 874	-629 692	-664 692
DRIFTSRESULTAT		161 231	-6 285 308	395 308	452 708
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	19 568	14 221	0	10 000
Finanskostnader	12	-365 559	-68 262	-372 000	-387 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-345 991	-54 041	-372 000	-377 000
ÅRSRESULTAT		-184 760	-6 339 349	23 308	75 708
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-5 015 553		
Udekket tap		-184 760	-1 323 796		



BORETTSLAGET VARDØGT 5
ORG.NR. 958 776 357, KUNDENR. 6464

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	6 076 169	6 076 169
Tomt		309 510	309 510
Andre varige driftsmidler	14	0	4 394
SUM ANLEGGSMIDLER		6 385 679	6 390 073
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		14 333	13 092
Forskuddsbetalte kostnader		24 161	22 032
Driftskonto OBOS-banken		290 331	400 176
Sparekonto OBOS-banken		504 404	2 674
SUM OMLØPSMIDLER		833 229	437 974
SUM EIENDELER		7 218 908	6 828 047
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 16 * 100		1 600	1 600
Udekket tap	15	-1 508 556	-1 323 796
SUM EGENKAPITAL		-1 506 956	-1 322 196
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	7 003 565	4 080 512
Borettsinnskudd	17	1 617 154	1 617 154
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 620 719	5 697 666
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 572	19 757
Leverandørgjeld		35 462	2 419 334
Påløpte renter		36 531	973
Annen kortsiktig gjeld	18	9 579	12 513
SUM KORTSIKTIG GJELD		105 145	2 452 577
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 218 908	6 828 047



8

Borettslaget Vardøgt 5

Pantstillelse	19	8 717 154	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.03.2024 (Regnskapet er signert digitalt)
Styret i Borettslaget Vardøgt 5

Anne Lise Fjeldbraaten

Nonna Kuznechikova Risnes

Jon Erik Medhus

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	933 528
Internett	91 008
Eiendomsskatt	13 272
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 037 808

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 230

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 30 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 719.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 769
SUM KONSULENTHONORAR	-8 769

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-18 458
Drift/vedlikehold VVS	-12 495
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-137 279
Drift/vedlikehold brannsikring	-40 150
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-218 382

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-13 272
Vann- og avløpsavgift	-125 129
Feieavgift	-2 040
Renovasjonsavgift	-61 018
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-201 459

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-104 750
SUM ENERGI / FYRING	-104 750

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 716
Annet driftsmateriale	-1 153
Renhold ved firmaer	-18 600
Snørydding	-9 668
Andre fremmede tjenester	-434
Andre kontorkostnader	-1 540
Bank- og kortgebyr	-2 201
Øreavrunding	6
Velferdskostnader	-395
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-38 700

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Kundeutbytte fra Gjensidige	10 441
Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 540
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 404
Andre renteinntekter	183
SUM FINANSINNTEKTER	19 568

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-365 559
SUM FINANSKOSTNADER	-365 559

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1983	6 076 169
SUM BYGNINGER	6 076 169

Tomten ble kjøpt i 1983.

Gnr.227/bnr.468

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Luftavfukter	
Tilgang 2019	21 979
Avskrevet tidligere	-17 585
Avskrevet i år	-4 394
	0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	0
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-4 394

**NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Obos-Banken as**

OBOS01

Opprinnelig 2022 -4100000

Nedbetalt tidligere 19 488

Nedbetalt i år 4 080 512

0

Obos-Banken AS

OBOS02

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023 -7 100 000

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 96 435

-7 003 565

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -7 003 565**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1983 -1 617 154

SUM BORETTSINNSKUDD -1 617 154**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen påløpt kostnad, energi desember -9 579

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -9 579**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 1 617 154

Pantelån 7 003 565

TOTALT 8 620 719

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger 6 076 169

Tomt 309 510

TOTALT 6 385 679



Til Generalforsamlingen i Borettslaget Vardøgt 5

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Vardøgt 5 sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr. 184 760. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og oppstilling over endring av disponible midler.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling pr. 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 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.

Øvrig informasjon

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

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

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS
St. Olavs gate 25, 0166 OSLO
Postboks 62 Sentrum, 0101 OSLO
Organisasjonsnummer/revisornummer:
Foretaksregisteret NO 894934352 MVA

E-mail: post@flattum.no
Web: www.flattum.no
Telefon: +47 22 98 21 20
Medlemskap: Den norske Revisorforening
Regnskap Norge

Internasjonal forbindelse:





6464 Signert revisjonsberetning 2023.pdf

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

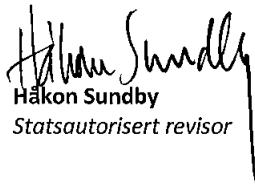
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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 økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 7. mars 2024
Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS


Håkon Sundby
Statsautorisert revisor

18 av 21



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 18.03.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 21.03.24

Selskapsnummer: 6464 Selskapsnavn: Borettslaget Vardøgt 5

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Christoffer Hoff fra OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Anne Lise Fjeldbraaten er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

19 av 21

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat dekkes igjennom overførsel fra egenkapital]

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 12 000,-.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Lars Woodhouse

Styremedlem (kun 3 skal velges)

Christoffer Sletten

Ine Vestengen-Cox

Pål Kvalnes

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Anne Lise Fjeldbraaten

Margunn Kverneland Lende

20 av 21

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.