



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Mirko Schulz
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 20.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,12	3 735 115	3 738 938
Sum inntekter		3 735 115	3 738 937
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	114 100	110 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	9	3 123	3 123
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7,8	1 866 844	3 108 707
Sum kostnader		1 984 067	3 221 929
Driftsresultat		1 751 048	517 007
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 360	1 780
Sum finansinntekter		2 360	1 780
Annen rentekostnad		50 107	79 922
Sum finanskostnader		50 107	79 922
Netto finans		-47 748	-78 142
Ordinært resultat før skattekostnad		1 703 301	438 866
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 703 301	438 866
Årsresultat		1 703 300	438 865
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	11	1 703 300	438 865
Sum overføringer og disponeringer		1 703 300	438 865



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9,14	37 623 174	37 623 174
Maskiner og anlegg	9	1 822	4 945
Sum varige driftsmidler		37 624 996	37 628 119
Sum anleggsmidler		37 624 995	37 628 118
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		19 348	18 553
Andre fordringer		312 124	302 520
Sum fordringer		331 472	321 073
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		892 988	947 011
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		892 988	947 011
Sum omløpsmidler		1 224 459	1 268 084
SUM EIENDELER		38 849 455	38 896 203
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	10	4 400	4 400
Sum innskutt egenkapital		4 400	4 400
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Annen egenkapital	11	22 813 490	21 110 190
Sum opptjent egenkapital		22 813 490	21 110 190
Sum egenkapital		22 817 890	21 114 590
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12,14	3 733 203	4 757 182
Øvrig langsiktig gjeld	12,13, 14	11 912 665	12 699 828
Sum annen langsiktig gjeld		15 645 868	17 457 010
Sum langsiktig gjeld		15 645 868	17 457 010
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		385 697	324 556
Annen kortsiktig gjeld		0	48
Sum kortsiktig gjeld		385 697	324 603
Sum gjeld		16 031 565	17 781 613
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		38 849 455	38 896 203



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 232476

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Mirko Schulz
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 16.05.2022



Organisasjonsnr: 975 903 230
VARDEÅSEN III BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,12	3 735 115	3 738 938
Sum inntekter		3 735 115	3 738 937
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	114 100	110 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	9	3 123	3 123
Annen driftskostnad	3,4,5,6,7	1 866 844	3 108 707
Sum kostnader		1 984 067	3 221 929
Driftsresultat		1 751 048	517 007
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 360	1 780
Sum finansinntekter		2 360	1 780
Annen rentekostnad		50 107	79 922
Sum finanskostnader		50 107	79 922
Netto finans		-47 748	-78 142
Ordinært resultat før skattekostnad		1 703 301	438 866
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 703 301	438 866
Årsresultat		1 703 300	438 865
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	11	1 703 300	438 865
Sum overføringer og disponeringer		1 703 300	438 865



Organisasjonsnr: 975 903 230
VARDEÅSEN III BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9,14	37 623 174	37 623 174
Maskiner og anlegg	9	1 822	4 945
Sum varige driftsmidler		37 624 996	37 628 119

Sum anleggsmidler		37 624 995	37 628 118
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		19 348	18 553
Andre fordringer		312 124	302 520
Sum fordringer		331 472	321 073

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		892 988	947 011
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		892 988	947 011

Sum omløpsmidler		1 224 459	1 268 084
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		38 849 455	38 896 203
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	10	4 400	4 400
Sum innskutt egenkapital		4 400	4 400

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	11	22 813 490	21 110 190
Sum opptjent egenkapital		22 813 490	21 110 190

Sum egenkapital		22 817 890	21 114 590
------------------------	--	-------------------	-------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld



Gjeld til			
kredittinstitusjoner	12,14	3 733 203	4 757 182
Øvrig langsiktig gjeld	12,13,14	11 912 665	12 699 828
Sum annen langsiktig gjeld		15 645 868	17 457 010
Sum langsiktig gjeld		15 645 868	17 457 010
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		385 697	324 556
Annen kortsiktig gjeld		0	48
Sum kortsiktig gjeld		385 697	324 603
Sum gjeld		16 031 565	17 781 613
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		38 849 455	38 896 203



Organisasjonsnr: 975 903 230
VARDEÅSEN III BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2, 3

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>	



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



RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	1 988 352	1 988 496	1 988 385	1 988 385
Andel renter		24 337	65 113	25 000	28 000
Andel avdrag		935 263	933 896	935 000	941 000
Nedskrivning andel IN-gjeld	12	787 163	751 433	0	0
Sum inntekter		3 735 115	3 738 937	2 948 385	2 957 385
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	2	14 100	10 100	14 100	14 100
Styrehonorar	3	100 000	100 000	100 000	100 000
Avskrivninger	9	3 123	3 123	3 123	1 822
Revisjonshonorar	3	4 875	4 825	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		104 844	102 388	104 845	107 885
Konsulenttjenester	4	26 747	12 736	13 100	13 450
Kontingenter		17 670	16 819	16 819	18 000
Drift og vedlikehold	5	549 829	1 842 496	409 600	369 000
Forsikringer		209 803	189 023	210 080	220 500
Kommunale avgifter		541 748	586 774	620 000	600 000
Eiendomsskatt		73 494	65 226	65 500	81 000
Energi/fyring	6	110 318	64 687	70 000	93 000
Kabel-TV og bredbånd	7	149 371	176 252	186 000	160 000
Andre driftskostnader	8	78 145	47 481	50 800	49 400
Sum kostnader		1 984 067	3 221 929	1 868 967	1 833 157
Driftsresultat		1 751 048	517 007	1 079 418	1 124 228
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		2 360	1 780	2 000	1 600
Rentekostnader		50 107	79 922	52 500	61 400
Sum finansposter		-47 748	-78 142	-50 500	-59 800
Årets resultat		1 703 300	438 865	1 028 918	1 064 428
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital	11	1 703 300	438 865	0	0
Sum disponering		1 703 300	438 865	0	0



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	9, 14	692 669	692 669
Bygninger	9, 14	36 930 505	36 930 505
Andre anleggsmidler	9	1 822	4 945
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		37 624 995	37 628 118
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		19 348	18 553
Forskuddsbetalte kostnader		312 124	302 520
Bank		892 988	947 011
Sum omløpsmidler		1 224 459	1 268 084
SUM EIENDELER		38 849 455	38 896 203



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	10	4 400	4 400
Opptjent egenkapital	11	22 813 490	21 110 190
Sum egenkapital		22 817 890	21 114 590
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
IN-gjeld	12, 14	1 994 665	2 781 828
Pantelån	12, 14	3 733 203	4 757 182
Borettsinnskudd	13, 14	9 918 000	9 918 000
Sum langsiktig gjeld		15 645 868	17 457 010
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		0	48
Leverandørgjeld		385 697	324 556
Sum kortsiktig gjeld		385 697	324 603
Sum gjeld		16 031 565	17 781 613
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		38 849 455	38 896 203

Pant og sikkerhetsstillelse

14

Styret i Vardeåsen III Borettslag

Mirko Schulz
Styreleder

Andreas Solheim
Styremedlem

Terje Melby
Styremedlem

Laila Østby
Styremedlem

454 Vardeåsen III Borettslag



NOTER

Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

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

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
Felleskostnader	1 872 756	1 859 568
Stipulerte renter	27 576	49 884
Stipulerte avdrag	88 020	79 044
Sum	1 988 352	1 988 496

Note 2 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	14 100	14 100
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	0	-4 000
Sum	14 100	10 100

Borettslaget har ingen ansatte.

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



NOTER

Note 3 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	100 000	100 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 875	4 825
Sum	104 875	104 825

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021.

Note 4 - Konsulenttenester

	2021	2020
Teknisk bistand	13 707	0
Andre forvaltningstjenester	13 040	12 736
Sum	26 747	12 736

Note 5 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold eiendom	3 750	0
Vedlikehold bygg	92 500	1 356 648
Vedlikehold elektro	19 648	174
Vedlikehold utvendige anlegg	34 977	3 750
Heiskostnader	176 076	124 600
Vedlikehold garasjer	66 924	10 197
Brannsikring	0	109 076
Kostnader til dugnad	1 147	0
Egenandel forsikringsskader	0	20 000
Vaktmestertjenester	89 455	90 384
Snøbrøyting/strøing/feiing	41 291	80 341
Gressklipping	24 061	47 326
Sum	549 829	1 842 496

Note 6 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	110 318	64 687
Sum	110 318	64 687

Note 7 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	149 371	176 252
Sum	149 371	176 252



NOTER

Note 8 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Søppeltømming/Container	43 866	22 135
Lyspærer, sikringer m.m.	1 314	0
Leie maskiner	1 900	0
Nøkler, låser og skilt	410	0
Skadedyrarb. & Soppkontroll	1 994	0
Generalforsamling/årsmøte	4 922	7 927
IT-Kostnader	20 316	13 971
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 824	3 448
Velferdskostnader	599	0
Sum	78 145	47 481

Note 9 - Anleggsmidler

	Andre anleggsmidler	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	67 566	36 930 505	692 669
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	67 566	36 930 505	692 669
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	65 744	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 822	36 930 505	692 669
Årets avskrivninger :	3 123	0	0
Antatt levetid i år :	5		

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

Note 10 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	44	100	4 400

Note 11 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
Opptjent egenkapital 01.01	21 110 190	20 671 325
Tilført til/fra EK fra årets resultat	1 703 300	438 865
Opptjent egenkapital 31.12	22 813 490	21 110 190



NOTER

Note 12 - Pantelån

Kreditor:	Nordea Bank ABP	Husbanken
Lånenummer:	60308109618	11436629 7
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	1999
Rentesats:	1.95 %	0.719 %
Beregnet innfridd:	30.06.2035	01.07.2024
Opprinnelig lånebeløp:	1 500 000	28 475 000
Lånesaldo 01.01:	1 451 968	3 305 214
Avdrag i perioden:	88 716	935 263
Lånesaldo 31.12:	1 363 252	2 369 951
Saldo 5 år frem i tid:	904 742	0
Andelssaldo 01.01:	0	2 781 828
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	787 163
Andelssaldo 31.12:	0	1 994 665
Sum pantegjeld for lån:	1 363 252	4 364 616

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

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

Note 13 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 14 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	15 645 868	17 457 010
Balansført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	37 623 174	37 623 174
Pant og sikkerhetsstillelse	2021	2020
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	39 893 000	39 893 000



NOTER

Note 15 - Disponible midler

	2021	2020
A. Disponible midler 01.01	943 481	734 853
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	1 703 300	438 865
Tilbakeføring avskrivninger	3 123	3 123
Opptak langsiktig gjeld	0	1 500 000
Avdrag langsiktig gjeld	-1 023 979	-981 928
Nedskrivning IN-gjeld	-787 163	-751 433
B. Årets endringer disponible midler	-104 719	208 628
C. Disponible midler 31.12	838 762	943 481
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	1 224 459	1 268 084
- Kortsiktig gjeld	385 697	324 603
= Disponible midler 31.12	838 762	943 481



Resultat og balanse med noter for Vardeåsen III Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Vardeåsen III Borettslag

Styreleder	Mirko Schulz (sign.)	02.03.2022
Styremedlem	Andreas Solheim (sign.)	02.03.2022
Styremedlem	Laila Østby (sign.)	02.03.2022
Styremedlem	Terje Melby (sign.)	02.03.2022



Vardeåsen III Borettslag - Styrets årsberetning 2021

Tillitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Mirko Schulz, Lurudveien 8 A
Styremedlem, Laila Østby, Lurudveien 12 C
Styremedlem, Terje Melby, Lurudveien 10 C
Styremedlem, Andreas Solheim, Lurudveien 12 F
Varamedlem, Tom Thoresen, Lurudveien 10 D
Varamedlem, Kate Vikjord, Lurudveien 10 A
Varamedlem, Camilla Sørensen Kvernhaugen, Lurudveien 14 E
Varamedlem, Vidar Slåtten, Lurudveien 10 F

Selskapsinformasjon

Vardeåsen III Borettslag har organisasjonsnummer 975903230

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

Forretningsfører er BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Postadresse

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse

Borettslaget ønsker å motta EHF. EHF-adressen er borettslagets organisasjonsnummer: 975903230.

Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til faktura@bori.no

Eventuell papirfakturaer stiles slik:
Vardeåsen III Borettslag , 975903230.
Postboks 2719
7439 Trondheim

Selskapet, eiendommen og bygningene

Vardeåsen III Borettslag ble stiftet 05.10.1995.

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

Eiendommen har gnr 58, bnr 22 i Lillestrøm kommune.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

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

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brann-sloknings-utstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå



igjen i boligen ved flytting.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet.

Etter lekeplasskontroll gjennomført av Salvus AS har vi byttet ut huskene da disse var skadet og ikke i henhold til kravene. Vi har også lagt ny duk og fylt på med ny godkjent sand. Huskestativet er etterstrammet og kontrollert av HMS-ansvarlig. Det gjenstår å fjerne endestokkene da disse ligger i fallsonene. Det vil vi gjøre på neste dugnad.

Styret jobber med å få på plass et web-basert internkontrollsystem. Vi har systemet i portalen til Boalliansen, og har delvis tatt det i bruk. Vi vil gjennomføre HMS-kurs i regi av Boalliansen så fort disse blir gjenoptatt etter korona-nedstengning.

Systemet vil varsle ansvarlige når det er tid for et periodisk tiltak.

I nærmeste fremtid vil det bli gjennomført rens av ventilasjonssystemet.

Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningene og på eiendommen.

Styrets arbeid

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

Av saker styret har jobbet med kan nevnes:

- Godkjenning av nye eiere
- Kontroll og godkjenning av fakturaer
- Budsjettering
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Forsikringsskader

Som nevnt i innkalling til fjorårets Generalforsamling har vi utbedret glippe under verandadørene, for å forhindre flere vannskader pga. vanngjennomtrengning. Dette ble løst med fuging.

Vi har også skjøtet og tettet dreneringsplast rundt heissjaktene.

Styret jobber med å finne og utbedre årsaken til at heisene våre stopper, og har funnet ut at noe av årsaken er fukt. Vi har hatt blikkenslager på befaring, og takene er tette. Temperaturendringer og kondens ser ut til å være problemet, og en løsning vil være å sette inn vifter. Vi jobber videre for å finne beste løsning på problemet.

Videre har vi hatt blikkenslager for å montere pipehatter, da vi har hatt problemer med nedslag og vann i pipeløpene.

Salvus AS har gjennomført lekeplasskontroll og godkjente ikke huskestativet vårt. Vi har derfor byttet huskene og etterstrammet stativet. På dugnaden la vi også ny duk og fylte på med ny sand. Endestokkene ligger i fallsonene og må fjernes. Dette vil bli gjort på neste dugnad.

Dugnaden ble for øvrig gjennomført med bra oppmøte, og vi fikk feiet og kostet som vi pleier, samt malt oppgang i nr. 10.

Treet i enden av nr. 14 er blitt felt, oppryddingen vil bli gjort når snøen og isen er borte.

Til tross for møter og løpende dialog med EVAT (En verden av tjenester AS) opplevde vi ikke bedring i kvaliteten på vaktmestertjenestene, særlig gressklipping. Derfor valgte vi å si de opp. Det er tegnet ny avtale med Svendsen Vaktmester & Vedlikeholdsservice AS.



De hadde oppstart 1. januar.

Det er tegnet avtale med HomeNet om TV- og internettløsning. Oppstartsdato er utsatt to ganger fordi de ikke klarer å levere til avtalt dato. Nå er problemet stor mangel og forsinkelse på utstyr grunnet covid. Ny dato for oppstart er satt til 1. juli 2022.

Det er byttet inngangsdør i en leilighet, og det er foretatt Heiskontroll og Garasjeportservice.

Det er også asfaltert hull på parkeringsplassen, her vil det også bli ytterligere utbedringer til våren.

Det er ikke planlagt større vedlikeholdsprosjekter i løpet av inneværende år.

Styret jobber stadig med vedlikeholdsplanen, og vi ser at det vil bli behov for større oppgraderinger i løpet av de nærmeste årene. Både tak, vinduer og ytterdører har begrenset levetid, og vil kreve oppgraderinger.

I nærmeste fremtid vil det bli gjennomført rens av ventilasjonssystemet. Det er anbefalt å rense ventilasjon hvert femte år for å sikre at man har riktig luftgjennomstrømning, ren luft og et sunt inneklima. Mye skitt i ventilasjonsanlegg øker også fare for brann og spredning av brann i, og gjennom ventilasjonskanaler og vifter

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

Regnskapet for 2021

Regnskapet for 2021 viser et driftsresultat på kr 1.751.048 og et positivt årsresultat på kr 1.703.300.

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

- **Strøm:** I 2021 har det vært en vesentlig økning i strømpriser, samtidig som forbruket har økt noe sammenlignet med i 2020. Strømprisen i desember 2021 var på 191,20 øre/kWh sammenlignet med desember 2020 da strømprisen var på 27,20 øre/kWh.
- **Container:** Kostnaden må sees i sammenheng med det arbeidet som er utført i borettslaget. Prisen på containerleie settes etter mengde avfall, noe som er vanskelig å budsjettere i forkant av arbeidet.
- **Vedlikehold bygg:** Kostnader til vedlikehold bygg ble noe høyere enn budsjettert. Dette er kostnader til montering av pipehatter, fuging av balkongdører og montering av ny ytterdør.
- **Vedlikehold utvendig anlegg:** Dette er kostnader som er påløpt til arbeidet med lekeplass. I tillegg er det byttet ødelagt mursteinplast og liste langs øvre grunnmur.
- **Heiskostnader:** Avvik skyldes et større antall reparasjoner av heis enn hva som var antatt. I tillegg har det påløpt kostnader som følger av en lekkasje på hydraulisk aggregat. Det er også installert nye ribberørsovner i heisene.
- **Vedlikehold garasjer:** Årsbudsjettet for vedlikehold garasje er oppbrukt. Avvik skyldes uforutsette kostnader slik som reparasjon av port og defekt dørautomatikk. I tillegg har det vært nødvendig å reparere vifter i garasjen.

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2021 kr 838.762.

Det er gjennomført vedlikehold som, etter styrets oppfatning, så langt er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Det er ikke foretatt avsetninger til fremtidig



vedlikeholdsansvar. Fremtidige tiltak planlegges finansiert ved låneopptak og vil fremkomme i vedlikeholdsplan.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2021 og frem til styret årsberetning er avgitt.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2021 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Kostnadsutvikling / budsjett for 2022

Felleskostnader

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader.

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

Forsikringer

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettert med en økning på 5%.

Kommunale avgifter

Budsjettet er justert noe ned i 2022 som følger av at kostnaden i 2021 ble lavere enn budsjettert.

Finanskostnader

For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2020 lagt til grunn ved budsjetteringen, samt 3 økninger på 0,25 prosentpoeng i løpet av 2022.

Øvrig

Det vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2022 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Planlagt vedlikehold

Det er ikke planlagt større vedlikeholdsprosjekter i 2022 og det er kun budsjettert med forefallende vedlikehold.

Individuell nedbetaling av fellelgjeld (IN)

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

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

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



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

Forsikring

Felleskostnader

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

Bygninger

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i If Skadeforsikring, polise nr SP2244707. Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikrings sak i seg selv.

Ved skade i boligen skal beboerne straks ta kontakt med styreleder. Utenfor kontortid gis det melding til borettslagets styreleder eller forsikringsselskapets vakttelefon (oppgi gjerne nummer).

Bruksoverlating (utleie mm)

Søknad om bruksoverlating kan sendes fra *Min side* når du er logget inn på www.bori.no. Søknadsskjema kan også lastes ned fra www.bori.no eller fås tilsendt ved henvendelse til BORI. Søknader behandles av borettslagets styre. Eier må sørge for at styre og forretningsfører har oppdatert kontaktinformasjon på både eier og beboer.

Forkjøpsrett

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

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

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

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

Kabel-TV og bredbånd

Telia (*tidligere Get*)

Tjenesten idag leveres av TELIA. Chat med Telia hverdager mellom kl. 08 – 20, lørdag 09 – 17 eller søndag 10 – 15. Telefon til kundeservice: 924 05 050. Chat med Otelia, Telias chattende robot, døgnet rundt. Se <https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/> for mer informasjon.

Parkering og lading av bil

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

Borettslaget har avtale med Elaway AS (tidl. Ladeklar) om ladepunkter til elbil, og alle



som ønsker å etablere ladepunkt må bruke denne avtalen. Det er ikke tillatt å installere elbillader utover dette.

Driften av borettslaget

Borettslaget har avtale med Svendsen Vaktmester og Vedlikeholdsservice AS om vaktmestertjeneste.

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

Renhold i fellesarealene utføres av beboerne etter liste.

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

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

Mer informasjon finnes på www.energimerking.no.

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.03.2022



RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	1 988 352	1 988 496	1 988 385	1 988 385
Andel renter		24 337	65 113	25 000	28 000
Andel avdrag		935 263	933 896	935 000	941 000
Nedskrivning andel IN-gjeld	12	787 163	751 433	0	0
Sum inntekter		3 735 115	3 738 937	2 948 385	2 957 385
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	2	14 100	10 100	14 100	14 100
Styrehonorar	3	100 000	100 000	100 000	100 000
Avskrivninger	9	3 123	3 123	3 123	1 822
Revisjonshonorar	3	4 875	4 825	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		104 844	102 388	104 845	107 885
Konsulenttjenester	4	26 747	12 736	13 100	13 450
Kontingenter		17 670	16 819	16 819	18 000
Drift og vedlikehold	5	549 829	1 842 496	409 600	369 000
Forsikringer		209 803	189 023	210 080	220 500
Kommunale avgifter		541 748	586 774	620 000	600 000
Eiendomsskatt		73 494	65 226	65 500	81 000
Energi/fyring	6	110 318	64 687	70 000	93 000
Kabel-TV og bredbånd	7	149 371	176 252	186 000	160 000
Andre driftskostnader	8	78 145	47 481	50 800	49 400
Sum kostnader		1 984 067	3 221 929	1 868 967	1 833 157
Driftsresultat		1 751 048	517 007	1 079 418	1 124 228
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		2 360	1 780	2 000	1 600
Rentekostnader		50 107	79 922	52 500	61 400
Sum finansposter		-47 748	-78 142	-50 500	-59 800
Årets resultat		1 703 300	438 865	1 028 918	1 064 428
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital	11	1 703 300	438 865	0	0
Sum disponering		1 703 300	438 865	0	0



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	9, 14	692 669	692 669
Bygninger	9, 14	36 930 505	36 930 505
Andre anleggsmidler	9	1 822	4 945
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		37 624 995	37 628 118
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		19 348	18 553
Forskuddsbetalte kostnader		312 124	302 520
Bank		892 988	947 011
Sum omløpsmidler		1 224 459	1 268 084
SUM EIENDELER		38 849 455	38 896 203



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	10	4 400	4 400
Opptjent egenkapital	11	22 813 490	21 110 190
Sum egenkapital		22 817 890	21 114 590
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
IN-gjeld	12, 14	1 994 665	2 781 828
Pantelån	12, 14	3 733 203	4 757 182
Borettsinnskudd	13, 14	9 918 000	9 918 000
Sum langsiktig gjeld		15 645 868	17 457 010
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		0	48
Leverandørgjeld		385 697	324 556
Sum kortsiktig gjeld		385 697	324 603
Sum gjeld		16 031 565	17 781 613
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		38 849 455	38 896 203

Pant og sikkerhetsstillelse 14

Styret i Vardeåsen III Borettslag

Mirko Schulz /s/

Mirko Schulz
Styreleder

Andreas Solheim /s/

Andreas Solheim
Styremedlem

Terje Melby /s/

Terje Melby
Styremedlem

Laila Østby /s/

Laila Østby
Styremedlem



NOTER

Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

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

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
Felleskostnader	1 872 756	1 859 568
Stipulerte renter	27 576	49 884
Stipulerte avdrag	88 020	79 044
Sum	1 988 352	1 988 496

Note 2 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	14 100	14 100
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	0	-4 000
Sum	14 100	10 100

Borettslaget har ingen ansatte.

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



NOTER

Note 3 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	100 000	100 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 875	4 825
Sum	104 875	104 825

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021.

Note 4 - Konsulenttjenester

	2021	2020
Teknisk bistand	13 707	0
Andre forvaltningstjenester	13 040	12 736
Sum	26 747	12 736

Note 5 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold eiendom	3 750	0
Vedlikehold bygg	92 500	1 356 648
Vedlikehold elektro	19 648	174
Vedlikehold utvendige anlegg	34 977	3 750
Heiskostnader	176 076	124 600
Vedlikehold garasjer	66 924	10 197
Brannsikring	0	109 076
Kostnader til dugnad	1 147	0
Egenandel forsikringsskader	0	20 000
Vaktmestertjenester	89 455	90 384
Snøbrøyting/strøing/feiing	41 291	80 341
Gressklipping	24 061	47 326
Sum	549 829	1 842 496

Note 6 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	110 318	64 687
Sum	110 318	64 687

Note 7 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	149 371	176 252
Sum	149 371	176 252



NOTER

Note 8 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Søppeltømming/Container	43 866	22 135
Lyspærer, sikringer m.m.	1 314	0
Leie maskiner	1 900	0
Nøkler, låser og skilt	410	0
Skadedyrarb. & Soppkontroll	1 994	0
Generalforsamling/årsmøte	4 922	7 927
IT-Kostnader	20 316	13 971
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 824	3 448
Velferdskostnader	599	0
Sum	78 145	47 481

Note 9 - Anleggsmidler

	Andre anleggsmidler	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	67 566	36 930 505	692 669
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	67 566	36 930 505	692 669
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	65 744	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 822	36 930 505	692 669
Årets avskrivninger :	3 123	0	0
Antatt levetid i år :	5		

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

Note 10 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	44	100	4 400

Note 11 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
Opptjent egenkapital 01.01	21 110 190	20 671 325
Tilført til/fra EK fra årets resultat	1 703 300	438 865
Opptjent egenkapital 31.12	22 813 490	21 110 190



NOTER

Note 12 - Pantelån

Kreditor:	Nordea Bank ABP	Husbanken
Lånenummer:	60308109618	11436629 7
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	1999
Rentesats:	1.95 %	0.719 %
Beregnet innfridd:	30.06.2035	01.07.2024
Opprinnelig lånebeløp:	1 500 000	28 475 000
Lånesaldo 01.01:	1 451 968	3 305 214
Avdrag i perioden:	88 716	935 263
Lånesaldo 31.12:	1 363 252	2 369 951
Saldo 5 år frem i tid:	904 742	0
Andelssaldo 01.01:	0	2 781 828
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	787 163
Andelssaldo 31.12:	0	1 994 665
Sum pantegjeld for lån:	1 363 252	4 364 616

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

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

Note 13 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 14 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	15 645 868	17 457 010
Balansført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	37 623 174	37 623 174
Pant og sikkerhetsstillelse	2021	2020
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	39 893 000	39 893 000



NOTER

Note 15 - Disponible midler

	2021	2020
A. Disponible midler 01.01	943 481	734 853
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	1 703 300	438 865
Tilbakeføring avskrivninger	3 123	3 123
Opptak langsiktig gjeld	0	1 500 000
Avdrag langsiktig gjeld	-1 023 979	-981 928
Nedskrivning IN-gjeld	-787 163	-751 433
B. Årets endringer disponible midler	-104 719	208 628
C. Disponible midler 31.12	838 762	943 481
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	1 224 459	1 268 084
- Kortsiktig gjeld	385 697	324 603
= Disponible midler 31.12	838 762	943 481



Resultat og balanse med noter for Vardeåsen III Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Vardeåsen III Borettslag

Styreleder	Mirko Schulz (sign.)	02.03.2022
Styremedlem	Andreas Solheim (sign.)	02.03.2022
Styremedlem	Laila Østby (sign.)	02.03.2022
Styremedlem	Terje Melby (sign.)	02.03.2022



Til generalforsamlingen i Vardeåsen III Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Vardeåsen III Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 703 300. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

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.

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

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

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



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



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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Lillestrøm, 18. mars 2022

SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum

Statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

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

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no

Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Nettside: www.slm-revisjon.no



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



Til generalforsamlingen i Vardeåsen III Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Vardeåsen III Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 703 300. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

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 avviklet.

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

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

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



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



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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Lillestrøm, 18. mars 2022
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

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



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



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

Norwegian Buypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

18.03.2022 14.27.37

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.