



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 903 230
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VARDEÅSEN III BORETTSLAG
Forretningsadresse: Lurudveien 8
2020 SKEDSMOKORSET

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: Linn
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2024

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, 27.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	3 127 584	3 055 203
Annen driftsinntekt	11	875 515	789 464
Sum inntekter		4 003 099	3 844 667
Kostnader			
Lønnskostnad	2	114 100	114 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	8		1 822
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7	1 919 657	1 812 791
Sum kostnader		2 033 757	1 928 713
Driftsresultat		1 969 343	1 915 954
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		28	1 379
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		98 039	63 429
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-98 011	-62 050
Resultat før skattekostnad		0	0
Årsresultat		1 871 331	1 853 904
Totalresultat		1 871 331	1 853 904
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	10	1 871 331	1 853 904
Sum overføringer og disponeringer		1 871 331	1 853 904



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		37 623 174	37 623 174
Sum varige driftsmidler		37 623 174	37 623 174
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		37 623 174	37 623 174
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		21 233	43 840
Andre fordringer		278 639	360 960
Sum fordringer		299 872	404 800
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		988 799	618 729
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		988 799	618 729
Sum omløpsmidler		1 288 671	1 023 528
SUM EIENDELER		38 911 844	38 646 702

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 400	4 400
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		26 538 725	24 667 394
Sum opptjent egenkapital		26 538 725	24 667 394
Sum egenkapital		26 543 125	24 671 794
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 649 684	2 592 485
Øvrig langsiktig gjeld		10 367 047	11 242 561
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		12 016 731	13 835 047
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		351 988	116 456
Annen kortsiktig gjeld			23 405
Sum kortsiktig gjeld		351 988	139 861
Sum gjeld		12 368 719	13 974 908
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		38 911 844	38 646 702



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 622637

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Linn
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2024

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, 13.07.2024



Organisasjonsnr: 975 903 230
VARDEÅSEN III BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	3 127 584	3 055 203
Annen driftsinntekt	11	875 515	789 464
Sum inntekter		4 003 099	3 844 667
Kostnader			
Lønnskostnad	2	114 100	114 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	8		1 822
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6, 7	1 919 657	1 812 791
Sum kostnader		2 033 757	1 928 713
Driftsresultat		1 969 343	1 915 954
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		28	1 379
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		98 039	63 429
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-98 011	-62 050
Resultat før skattekostnad		0	0
Årsresultat		1 871 331	1 853 904
Totalresultat		1 871 331	1 853 904
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	10	1 871 331	1 853 904
Sum overføringer og disponeringer		1 871 331	1 853 904



Organisasjonsnr: 975 903 230
VARDEÅSEN III BORETTSLAG

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		37 623 174	37 623 174
Sum varige driftsmidler		37 623 174	37 623 174

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		37 623 174	37 623 174
--------------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer		21 233	43 840
Andre fordringer		278 639	360 960
Sum fordringer		299 872	404 800

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		988 799	618 729
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		988 799	618 729

Sum omløpsmidler		1 288 671	1 023 528
-------------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		38 911 844	38 646 702
----------------------	--	------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 400	4 400
Sum innskutt egenkapital		0	0

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	26 538 725	24 667 394
Sum opptjent egenkapital	26 538 725	24 667 394
Sum egenkapital	26 543 125	24 671 794
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 649 684	2 592 485
Øvrig langsiktig gjeld	10 367 047	11 242 561
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	12 016 731	13 835 047
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	351 988	116 456
Annen kortsiktig gjeld		23 405
Sum kortsiktig gjeld	351 988	139 861
Sum gjeld	12 368 719	13 974 908
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	38 911 844	38 646 702



Organisasjonsnr: 975 903 230
VARDEÅSEN III BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

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. Avskrivningssats 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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		14100.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		100000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>



114100.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

3

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:



Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Innkalling til ordinær generalforsamling 23.04.2024 for 454 Vardeåsen III Borettslag.

Møtested: Lurudveien 4 (Vardeåsen SFO)
Tid: kl. 18:00

Det er også mulig å delta via videolenke:

[https://teams.microsoft.com/v2/?meetingjoin=true#/meetup-join/19:meeting_NWVIYzZjNjktNDExZS00YTg5LWE5YzMtYmRjZTc3NjMwZTMx@thread.v2/0?context=94be6-493b-840d-efa517baa214%22%2c%22Oid%22%3a%22d969b5e0-70c7-4387-85b3-49d55eb54bfc%22%7d&anon=true&deeplinkId=46bb0044-ba42-4084-bd13-3913f031911a\)](https://teams.microsoft.com/v2/?meetingjoin=true#/meetup-join/19:meeting_NWVIYzZjNjktNDExZS00YTg5LWE5YzMtYmRjZTc3NjMwZTMx@thread.v2/0?context=94be6-493b-840d-efa517baa214%22%2c%22Oid%22%3a%22d969b5e0-70c7-4387-85b3-49d55eb54bfc%22%7d&anon=true&deeplinkId=46bb0044-ba42-4084-bd13-3913f031911a))

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.

Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

Saksliste

- Sak 1: Konstituering
- Sak 2: Styrets årsrapport
- Sak 3: Årsoppgjør 2023
- Sak 4: Styrehonorar
- Sak 5: Innkomne forslag
- Sak 6: Låneopptak for modernisering av heiser
- Sak 7: Valg av tilitsvalgte
- Sak 8: Delegatvalg generalforsamling i BORI



Sak 1: Konstituering

-Møtet er innkalt som et fysisk møte i henhold til Borettslagsloven § 7- 6. Møtet er forhåndsvarslet og innkalling er sendt ut i rett tid.

-Styreleder Andreas Solheim velges til møteleder. Tone Holm signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtekten

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

"Styreleder NNN velges til møteleder. NNA signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot

"Forslag avvises"

Sak 2: Styrets årsrapport

Det vises til styrets årsrapport for 2023 i møteinnkallingen, og det foreslås at denne godkjennes.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot

"Forslag avvises"

Sak 3: Årsoppgjør 2023

Inntekter:

4 003 099 (mot budsjett 3 198 441)

Avviket er nedskrivning av IN gjeld.

Kostnader:

1 969 343 (mot budsjett 1 191 775)

Avviket mellom regnskap og budsjett gjelder; Eiendomsskatt, konsulenttjenester og og Kabel-TV

Disponible midler er tilfredsstillende.

Årsoppgjøret for 2023 anbefales godkjent.



Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Regnskapet godkjennes og resultat skal overføres til egenkapital"

Mot

"Forslag avvises"

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonoraret foreslås uendret år 2023 til 2024. Honoraret fordeles internt av styret.

Styrehonorar ★ Styrets innstilling

Forslag godkjennes

Mot

"Forslag avvises"

Sak 5: Innkomne forslag

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

Mot

"Forslag avvises"

Sak 6: Låneopptak for modernisering av heiser

Heisene våre trenger en modernisering, selv om de har vært trofaste nå i år 26 år.

Leverandør av moderniseringen av heisene legges ut på anbud.

Når dette er blitt gjort, vil styret søke om lån.

Vis det viser seg at lånet blir mer en kr 4 000 000. Vil dette blir tatt til avstemning i ekstraordinær generalforsamling.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å ta opp lån ca kr. 4 000 000 til finansiering av rehabilitering som beskrevet over, og nødvendig vedlikehold. Det legges til grunn løpetid på 10 år."

Sak 7: Valg av tilitsvalgte

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- Ali Sina Amiri



Kandidater til **Styremedlem (1 år)**:

- Marius Kolstø

Kandidater til **Valgkomitè**:

- Tone Holm

Kandidater til **Valgkomitè**:

- Mirko Schulz

Kandidater til **Varamedlemmer** :

- Hilde Heggen Eriksen

Kandidater til **Varamedlemmer**:

- Ellen Aboagye

Kandidater til **Varamedlemmer**:

- Marja Janko

Kandidater til **Varamedlemmer**:

- Tom Thoresen

Sak 8: Delegatvalg generalforsamling i BORI

Kun for tilknyttede borettslag

BORI BBL er en medlemsorganisasjon.

Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen.

Borettslag med 1-49 andeler har krav på 1 delegat

I tillegg velges like mange varadelegater.

Delegatene må velges ved navn av generalforsamlingen; det er ikke anledning til å overlate til styret å plukke ut delegater.

Kandidater til **Delegat** :

- Andreas Solheim

Kandidater til **Varadelegat**:



- Kristoffer Rene Opdal



Vardeåsen ||| Borettslag STYRETS ÅRSMELDING 2023

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Andreas Solheim	(valgt for 2 år i 2023)
Nestleder	Tone Holm	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem	Kristoffer Rene Opdal	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem	Vidar Slåtten	(valgt for 1 år i 2022)

Varamedlemmer til styret:

Hilde Heggen Eriksen	(valgt for 1 år i 2023)
Marius Kolstø	(valgt for 1 år i 2023)
Toril Wara	(valgt for 1 år i 2023)
Tom Thoresen	(valgt for 1 år i 2023)

Valgkomite:

Mirko Schulz
Inger Hatlelid

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2022:

Andreas Solheim	som delegat
Tone Holm	som varadelegat

SELSKAPSFØRSEL

Vardeåsen ||| Borettslag ble stiftet 05.10.1995 og har organisasjonsnummer 975 903 230

Borettslaget består av 44 boligseksjoner, fordelt på 4 bygninger.

Eiendommen har gnr 58, bnr 52 i Lillestrøm kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

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.

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 13 møter og behandlet saker, så som:



- Godkjenning av nye eiere
- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Oppgradert garasje og fasade belysning til LED armaturer.
- Nye nummerskilt på blokkene.

Av andre større saker kan nevnes:

- Utført ekstraordinært vedlikehold
- Tilstandsvurdering av bygningsmassen av Anticimex
- Modernisering av heisene
- Planer for årene fremover
- Serviceavtaler og kontroll av brannslukningsapparater og røykvarslere
- Inngåtte avtaler med PBT Eiendomsdrift Øst AS av vaktmestertjenester
- Oppdatert liste over ildsteder i brl
- Tatt en gjennomgang av vannforbruket.
- Oppmerking av parkeringsplassene ute
- Bytte ut alle fotocellene som styre utelys.
- Rens av takrenner, utført av vaktmester.
- Oppgradert TV og internett til fiber og tilknyttet oss til OBOS Opennet

Gjennomført velferdstiltak eller andre arrangementer

- *Dugnad – høstfest*

Styret er ikke i en rettslig tvist.

Godkjent av styret, den 10.04.2024.



Vardeåsen Iii Borettslag

Årsoppgjør 2023

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Vardeåsen Iii Borettslag org.nr. 975903230



Resultatregnskap 2023

Vardeåsen Iii Borettslag
Alle beløp i NOK

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
	Note				
Inntekter					
Felleskostnader	1	3 127 584	3 055 203	3 198 441	3 295 302
Nedskrivning IN-gjeld	11	875 515	789 464	0	0
Sum driftsinntekter		4 003 099	3 844 667	3 198 441	3 295 302
Kostnader					
Lønnskostnad	2	114 100	114 100	114 100	114 099
Avskrivninger	8	0	1 822	0	0
Konsulenttjenester	3	136 358	126 179	131 812	132 800
Kontingenter		17 954	17 954	17 954	17 954
Rep og vedlikehold	4	195 876	224 355	191 500	276 999
Forsikringer		250 275	229 905	252 900	277 500
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	5	726 584	602 738	711 000	829 000
Energi og fyring		141 815	206 965	180 000	160 000
Kabel-TV og telefoni		210 036	185 576	198 000	150 000
Driftskostnader	6	186 183	189 012	160 500	160 000
Andre driftskostnader	7	54 576	30 107	48 900	70 399
Sum driftskostnader		2 033 757	1 928 713	2 006 666	2 188 751
Driftsresultat før finansposter		1 969 343	1 915 954	1 191 775	1 106 551
Finansielle poster					
Finansinntekt		28	1 379	1 600	0
Finanskostnad		98 039	63 429	98 900	104 000
Sum finansposter		-98 011	-62 050	-97 300	-104 000
Årsresultat		1 871 331	1 853 904	1 094 475	1 002 551
Overført til annen egenkapital	10	1 871 331	1 853 904	0	0
Sum disponering		1 871 331	1 853 904	0	0

Resultatrapport 2023 for Vardeåsen Iii Borettslag



Balanse 31.12.2023

Vardeåsen Iii Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 13	36 930 505	36 930 505
Tomt	8, 13	692 669	692 669
Sum varige driftsmidler		37 623 174	37 623 174
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		37 623 174	37 623 174
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		278 639	360 960
Kundefordringer		21 233	43 840
Sum fordringer		299 872	404 800
Bankinnskudd, kasse o.l.		988 799	618 729
Sum omløpsmidler		1 288 671	1 023 528
SUM EIENDELER		38 911 844	38 646 702

Balanserapport 2023 for Vardeåsen Iii Borettslag



Balanse 31.12.2023

Vardeåsen Iii Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	9	4 400	4 400
Annen egenkapital	10	26 538 725	24 667 394
Sum egenkapital		26 543 125	24 671 794
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 13	1 649 684	2 592 485
IN-Gjeld	11, 13	449 047	1 324 561
Borettsinnskudd	12, 13	9 918 000	9 918 000
Sum langsiktig gjeld		12 016 731	13 835 047
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		351 988	116 456
Annen kortsiktig gjeld		0	23 405
Sum kortsiktig gjeld		351 988	139 861
Sum gjeld		12 368 719	13 974 908
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		38 911 844	38 646 702

Vardeåsen Iii Borettslag

Andreas Solheim
Styrets leder

Tone Holm
Styremedlem

Kristoffer René Opdal
Styremedlem

Vidar Slåtten
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Vardeåsen Iii Borettslag



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.

Avskrivningssats 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 Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Generelle Felleskostnader	2 086 704	1 972 884	2 086 741	2 233 541
3603 Stipulerte renter	65 352	33 372	65 400	77 000
3604 Stipulerte avdrag	74 832	86 424	74 800	76 400
3611 Andel renter IN	33 111	24 546	33 500	27 000
3612 Andel avdrag IN	867 590	937 977	938 000	881 361
3615 Avregning andel renter IN	-1	0	0	0
3616 Avregning andel avdrag IN	-3	0	0	0
Sum felleskostnader	3 127 584	3 055 203	3 198 441	3 295 302

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	100 000	100 000	100 000	99 999
Arbeidsgiveravgift	14 100	14 100	14 100	14 100
Sum lønnskostnader	114 100	114 100	114 100	114 099

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter. Borettslaget har ingen ansatte. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 Konsulenttjenester



	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	4 875	4 875	0	5 000
Forretningsførerhonorar	108 081	107 884	112 782	112 800
Andre forvaltningstjenester	14 030	13 420	14 030	15 000
Teknisk bistand	5 906	0	0	0
HMS	3 466	0	0	0
Annen fremmed tjeneste	0	0	5 000	0
Sum konsulenttjenester	136 358	126 179	131 812	132 800

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Reparasjon og vedlikehold	1 875	0	0	0
Vedlikehold bygg	2 552	0	15 000	30 000
Vedlikehold elektro	77 305	0	15 000	15 000
Vedlikehold utvendig anlegg	8 750	413	5 000	5 000
Vedlikehold heis	105 394	125 342	115 000	200 000
Vedlikehold garasjer	0	24 553	30 000	10 000
Vedlikehold ventilasjon	0	70 625	0	0
Vedlikehold brannsikring	0	3 125	0	5 000
Dugnadskostnader	0	297	1 500	2 000
Egenandel forsikringsskader	0	0	10 000	9 999
Sum vedlikeholdskostnader	195 876	224 355	191 500	276 999

Note 5 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kommunale avgifter	634 186	525 726	630 000	727 000
Eiendomsskatt	92 398	77 012	81 000	102 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	726 584	602 738	711 000	829 000



Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	58 683	45 000	48 000	55 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	77 500	94 012	60 000	55 000
Gressklipping	50 000	50 000	52 500	50 000
Sum driftskostnader	186 183	189 012	160 500	160 000

Note 7 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftskostnader garasjer/P-	9 857	0	0	2 000
Søppeltømming/container	8 308	0	14 000	17 000
Nøkler, låser og skilt	3 163	796	0	3 999
Lisenser/software	30 854	21 631	23 500	35 000
Generalforsamling/årsmøte	0	1 280	5 000	5 000
Velferdskostnader	0	4 000	4 000	5 000
Øredifferanser	-5	0	0	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 400	2 400	2 400
Sum andre driftskostnader	54 576	30 107	48 900	70 399



Note 8 Anleggsmidler

	Avfallsanlegg - MOLOK	Redskapsbod
Anskaffelseskost pr.01.01	0	15 615
Anskaffelseskost pr.31.12	0	15 615
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	0	15 615
Anskaffelsesår	2014	2017

	Bygning	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01	36 930 504	692 669
Anskaffelseskost pr.31.12	36 930 504	692 669
Bokført verdi pr.31.12	36 930 504	692 669
Anskaffelsesår	1997	1997

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 9 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 4400 fordelt på 40 à kr. 100.

Note 10 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	24 667 394	22 813 490
Tilført til/fra EK fra årets resultat	1 871 331	1 853 904
Sum opptjent egenkapital 31.12	26 538 725	24 667 394



Note 11 Pantelån

Nordea Bank ABP

Renter 31.12.23: 6,00%, løpetid 15 år

Opprinnelig lånebeløp 2020

1 500 000

Nedbetalt tidligere

220 107

Nedbetalt i år

75 078

Lånesaldo 31.12

1 204 815

Beregnet innfrielsesdato: 28.06.2035

Husbanken

Renter 31.12.23: 3,87%, løpetid 25 år

Opprinnelig lånebeløp 1999

28 475 000

Nedbetalt tidligere

27 162 408

Nedbetalt i år

867 603

Lånesaldo 31.12

444 989

Beregnet innfrielsesdato: 30.06.2024

Andelssaldo 01.01.23

1 324 561

Innbetalt IN i perioden

0

Nedskrevet andelssaldo i perioden

875 515

Andelssaldo 31.12.23

444 999

Sum langsiktig gjeld

1 649 804

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 geldsmetoden. Overfor den enkelte andelseier beregnes andel restansvar IN som et forholdstall mellom samlede innbetalinger og gjenværende fellesgjeld.



Note 12 Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

Note 13 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	12 016 731	13 835 047
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	37 623 174	37 623 174

Pant og sikkerhetsstillelse

Tinglyst pant i henhold til panteattesten	39 893 000	39 893 000
---	------------	------------

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 14 Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler 01.01	883 667	838 762
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	1 871 331	1 853 904
Tilbakeføring av avskrivning	0	1 822
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-942 801	-1 021 357
Nedskrivning IN-gjeld	-875 515	-789 464
B. Årets endring i disponible midler	53 015	44 905
C. Disponible midler 31.12	936 682	883 667
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 288 671	1 023 528
- Kortsiktig gjeld	351 988	139 861
= Disponible midler 31.12	936 682	883 667



454 2023 Årsregnskap PDF.pdf

Navn Dato
SLÅTTEN, VIDAR 2024-03-06

Identifikasjon
 bankID™ SLÅTTEN, VIDAR

Navn Dato
Opdal, Kristoffer René 2024-03-06

Identifikasjon
 bankID™ Opdal, Kristoffer René

Navn Dato
Solheim, Andreas 2024-03-06

Identifikasjon
 bankID™ Solheim, Andreas

Navn Dato
Holm, Tone 2024-03-06

Identifikasjon
 bankID™ Holm, Tone



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Til generalforsamlingen i Vardeåsen III Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vardeåsen III Borettslag som viser et overskudd på NOK 1 871 331. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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.

SIGNICAT



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 11. mars 2024
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.

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD
Norwegian Buypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)

03/11/2024 22:55:14

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.