



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 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: Anne Ekeland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2022

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, 14.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		849 024	851 964
Sum inntekter		849 024	851 964
Kostnader			
Lønnskostnad		13 692	13 212
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 396	4 396
Annen driftskostnad		590 261	726 503
Sum kostnader		608 349	744 111
Driftsresultat		240 675	107 853
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 834	17 305
Sum finansinntekter		13 834	17 305
Annen finanskostnad		41 396	49 362
Sum finanskostnader		41 396	49 362
Netto finans		-27 562	-32 057
Ordinært resultat før skattekostnad		213 113	75 796
Ordinært resultat etter skattekostnad		213 113	75 796
Årsresultat		213 113	75 796
Totalresultat		213 113	75 796
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		213 113	75 796
Sum overføringer og disponeringer		213 113	75 796



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		8 790	13 186
Sum varige driftsmidler		6 394 469	6 398 865
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 394 469	6 398 865
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		24 577	19 152
Sum fordringer		24 577	19 152
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 540 555	1 412 229
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 540 555	1 412 229
Sum omløpsmidler		1 565 133	1 431 381
SUM EIENDELER		7 959 602	7 830 246

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 015 553	4 802 441
Sum opptjent egenkapital		5 015 553	4 802 441
Sum egenkapital		5 017 153	4 804 041
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 309 131	1 394 757
Øvrig langsiktig gjeld		1 617 154	1 617 154
Sum annen langsiktig gjeld		2 926 285	3 011 911
Sum langsiktig gjeld		2 926 285	3 011 911
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		233	229
Leverandørgjeld		1 858	5 210
Annen kortsiktig gjeld		14 073	8 856
Sum kortsiktig gjeld		16 164	14 294
Sum gjeld		2 942 448	3 026 206
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 959 602	7 830 246



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 325325

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Anne Ekeland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2022

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, 04.06.2022



Organisasjonsnr: 958 776 357
BORETTLAGET VARDØGT 5

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		849 024	851 964
Sum inntekter		849 024	851 964
Kostnader			
Lønnskostnad		13 692	13 212
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 396	4 396
Annen driftskostnad		590 261	726 503
Sum kostnader		608 349	744 111
Driftsresultat		240 675	107 853
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 834	17 305
Sum finansinntekter		13 834	17 305
Annen finanskostnad		41 396	49 362
Sum finanskostnader		41 396	49 362
Netto finans		-27 562	-32 057
Ordinært resultat før skattekostnad		213 113	75 796
Ordinært resultat etter skattekostnad		213 113	75 796
Årsresultat		213 113	75 796
Totalresultat		213 113	75 796
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		213 113	75 796
Sum overføringer og disponeringer		213 113	75 796



Organisasjonsnr: 958 776 357
BORETTSLAGET VARDØGT 5

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		8 790	13 186
Sum varige driftsmidler		6 394 469	6 398 865
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 394 469	6 398 865
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		24 577	19 152
Sum fordringer		24 577	19 152
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 540 555	1 412 229
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 540 555	1 412 229
Sum omløpsmidler		1 565 133	1 431 381
SUM EIENDELER		7 959 602	7 830 246
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	5 015 553	4 802 441
Sum opptjent egenkapital	5 015 553	4 802 441
Sum egenkapital	5 017 153	4 804 041
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 309 131	1 394 757
Øvrig langsiktig gjeld	1 617 154	1 617 154
Sum annen langsiktig gjeld	2 926 285	3 011 911
Sum langsiktig gjeld	2 926 285	3 011 911
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	233	229
Leverandørgjeld	1 858	5 210
Annen kortsiktig gjeld	14 073	8 856
Sum kortsiktig gjeld	16 164	14 294
Sum gjeld	2 942 448	3 026 206
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	7 959 602	7 830 246



Organisasjonsnr: 958 776 357
BORETTSLAGET VARDØGT 5

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING 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. 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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Borettslaget Vardøgt 5

Digitalt årsmøte avholdes 11. mai - 14. mai 2022

Selskapsnummer: 6464





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 11. mai kl. 09:00 og lukker 14. mai kl. 09:00.

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 avgi 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. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitne
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Vardøgt 5



Sak 1

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 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Margunn Kverneland Lende er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. Signert revisjonsberetning 2021.pdf

2. 6464 Årsrapport med regnskap for 2021.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 12000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 12 000,-.

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Laget skal ha et styre som består av styreleder, 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Styret og varamedlemmer velges av generalforsamlingen for 1 år og kan gjenvelges.

Det er ikke mottatt andre kandidater til styreverv enn de som er foreslått. Iht. vedtektene så mangler man et varamedlem, men da det ikke er noe lovkrav at man skal ha varamedlem så blir det i år kun valgt et varamedlem pga. manglende kandidater.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anne Lise Fjeldbraaten

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Lars Woodhouse
- Margunn Kverneland Lende

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Pål Kvalnes



Til generalforsamlingen i Borettslaget Vardøgt 5

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Vardøgt 5 sitt årsregnskap som viser et overskudd med kr. 213.113. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2021, resultatregnskap 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 pr. 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

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:

INDEPENDENT MEMBER



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.

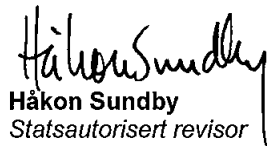
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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 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>.

Oslo, 21. april 2022
Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS


Håkon Sundby
Statsautorisert revisor



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anne Lise Fjeldbraaten	Vardøgata 5 B
Styremedlem	Margunn Kverneland Lende	Vardøgata 5 A
Styremedlem	Lars Woodhouse	Vardøgata 5 A
Varamedlem	Andreas Karlsen	Vardøgata 5 B
Varamedlem	Pål Kvalnes	Vardøgata 5 B

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

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 med følgende adresse:

Vardøgata 5 A-B

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er Flattum & Co AS.



Styrets arbeid

- Det har blitt avholdt flere formelle og uformelle styremøter. Styremedlemmene har også hatt kontakt på. Telefon, teams og e-post.
- Vi har organisert to dugnader med bra oppmøte.
- Gården trenger rehabilitering vedr. fasaden og bytte av vinduer. Dette vil kreve at vi tar opp lån for finansiering, og vi hadde en ekstraordinær gen.samling i november 2021. Det ble her vedtatt å ta opp lån for å finansiering av rehabilitering.
- Selvaag bistår oss som kjent i prosjektledelse for rehabilitering av gården, og vi har hatt flere møter på Teams siden den ekstraordinære generalforsamlingen for å velge leverandører for rehabilitering.
- I februar 2022 kom Brann og redningsetaten på befaring og vi har med bakgrunn i denne mottatt en rapport om hva vi må utrette for å få en mer brannsikker gård. Styret har engasjert Firesafe for å få en utredning mht tiltak. Vi har mottatt tilbud på utbedring av dette, og vil ønske å gjennomføre oppgraderingene sammen med øvrig rehabilitering.
- Vi begynner nå å få til en plan for å få utført rehabiliteringsarbeidet, men ser at prosjektstart vil neppe skje før august 2022. I tiden fremover vil vi fortsette dialog med Selvaag og Firesafe for å sikre en best mulig og kostnadseffektiv løsning på rehabilitering. Vi ønsker å unngå økninger i felleskostnader så langt det lar seg gjøre, og vil forsøke å gjennomføre prosjektet innenfor rammene av dagens felleskostnader og borettslagets oppsparte midler.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 849 024,-.
Dette er som budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 608 349,-.
Dette er som budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 213 113,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 548 969,- og 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 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 4 060 000,- til større vedlikehold som omfatter blant annet vedlikehold av fasade og utskiftings av vinduer mot gate.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 3 541,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Vardøgt 5.

Lån

Borettslaget Vardøgt. 5 har lån i Handelsbanken. 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 2022.

Budsjettet er basert på en økning med ca. kr. 200,- pr. andel for å dekke internett/TV kostnader fra 01.01.2022.

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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.

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 417 087	1 417 280	1 417 087	1 548 969
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		213 113	75 796	206 158	-3 828 192
Tilbakeføring av avskrivning	13	4 396	4 396	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-85 626	-80 385	-86 000	-144 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		131 883	-193	120 158	-3 972 192
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 548 969	1 417 086	1 537 245	-2 423 223
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 565 133	1 431 381		
Kortsiktig gjeld		-16 164	-14 295		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 548 969	1 417 086		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	849 024	851 964	858 000	897 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		849 024	851 964	858 000	897 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-1 692	-1 212	-1 692	-1 692
Styrehonorar	4	-12 000	-12 000	-12 000	-12 000
Avskrivninger	13	-4 396	-4 396	0	0
Revisjonshonorar	5	-8 394	-8 003	-8 500	-9 000
Forretningsførerhonorar		-54 645	-53 130	-55 000	-56 000
Konsulenthonorar	6	-55 295	-1 969	-5 500	-5 500
Drift og vedlikehold	7	-27 171	-260 247	-90 000	-4 060 000
Forsikringer		-93 871	-90 390	-95 000	-98 000
Kommunale avgifter	8	-156 064	-152 166	-151 150	-161 000
Energi/fyring		-80 641	-54 476	-80 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-79 489	-74 048	-78 000	-85 000
Andre driftskostnader	9	-34 692	-32 074	-32 000	-37 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-608 349	-744 111	-608 842	-4 625 192
DRIFTSRESULTAT		240 675	107 853	249 158	-3 728 192
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	13 834	17 305	0	0
Finanskostnader	11	-41 396	-49 362	-43 000	-100 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-27 562	-32 057	-43 000	-100 000
ÅRSRESULTAT		213 113	75 796	206 158	-3 828 192
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		213 113	75 796		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	6 076 169	6 076 169
Tomt		309 510	309 510
Andre varige driftsmidler	13	8 790	13 186
SUM ANLEGGSMIDLER		6 394 469	6 398 865
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 985	0
Forskuddsbetalte kostnader		20 592	19 152
Driftskonto OBOS-banken		317 227	191 547
Sparekonto OBOS-banken		1 223 328	1 220 682
SUM OMLØPSMIDLER		1 565 133	1 431 381
SUM EIENDELER		7 959 602	7 830 246
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 16 * 100		1 600	1 600
Opptjent egenkapital		5 015 553	4 802 441
SUM EGENKAPITAL		5 017 153	4 804 041
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 309 131	1 394 757
Borettsinnskudd	15	1 617 154	1 617 154
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 926 285	3 011 911
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 073	8 856
Leverandørgjeld		1 858	5 210
Påløpte renter		233	229
SUM KORTSIKTIG GJELD		16 164	14 295
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 959 602	7 830 246

Pantstillelse 16 3 500 154 3 500 154

Vedlegg 2

13 av 21

6464 Årsrapport med regnskap for 2021.pdf



Garantiansvar 0 0

Dato for signatur fremkommer i det digitalt signete dokumentet som er oversendt revisor.
Styret i Borettslaget Vardøgt 5

Anne Lise Fjeldbraaten Margunn Kverneland Lende Lars Woodhouse

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING 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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	811 776
Internett	37 248
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	849 024

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-1 692
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 692



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 2020/2021, og er på kr 12 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 394.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 295
Selvaag Prosjekt AS	-43 000
SUM KONSULENTHONORAR	-55 295

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-9 922
Drift/vedlikehold VVS	-5 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 020
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 229
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-27 171

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-3 834
Vann- og avløpsavgift	-95 347
Feieavgift	-3 420
Renovasjonsavgift	-53 463
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-156 064

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-700
Container	-4 582
Driftsmateriell	-1 230
Lyspærer og sikringer	-242
Renhold ved firmaer	-15 525
Snørydding	-8 682



10

Borettslaget Vardøgt 5

Trykksaker	-305
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-435
Gaver	-667
Bank- og kortgebyr	-2 275
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-34 692

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 646
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	80
Kundeutbytte fra Gjensidige	11 108
SUM FINANSINTEKTER	13 834

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-41 396
SUM FINANSKOSTNADER	-41 396

NOTE: 12**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: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Luftavfukter til kjeller	
Tilgang 2019	21 978
Avskrevet tidligere	-8 792
Avskrevet i år	-4 396
	8 790
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	8 790

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-4 396****NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

handelbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,25 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2014 -1 883 000



Nedbetalt tidligere	488 243	
Nedbetalt i år	85 626	
		-1 309 131
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-1 309 131

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1983		-1 617 154
SUM BORETTSINNSKUDD		-1 617 154

NOTE: 16**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 617 154	
Pantelån	1 309 131	
TOTALT		2 926 285

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	6 076 169	
Tomt	309 510	
TOTALT		6 385 679



Annen informasjon om borettslaget

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, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

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 hos Gjensidige som 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 11.05.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 14.05.22

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 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitne</p> <p>Margunn Kverneland Lende er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 12 000,-.

For

Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Anne Lise Fjeldbraaten

Styremedlem (2 skal velges)

Lars Woodhouse

Margunn Kverneland Lende

Varamedlem (1 skal velges)

Pål Kvalnes

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.