



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 903 265
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VARDEÅSEN II BORETTSLAG
Forretningsadresse: Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Helge Skjervheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 08.04.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 650 524	2 574 912
Sum inntekter		2 650 524	2 574 912
Kostnader			
Lønnskostnad		135 119	139 031
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		0	8 608
Annen driftskostnad		1 143 304	1 283 980
Sum kostnader		1 278 424	1 431 618
Driftsresultat		1 372 100	1 143 294
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		939	8 674
Sum finansinntekter		939	8 674
Annen rentekostnad		236 781	279 117
Sum finanskostnader		236 781	279 117
Netto finans		-235 842	-270 443
Ordinært resultat før skattekostnad		1 136 259	872 850
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 136 259	872 850
Årsresultat		1 136 258	872 851
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 136 258	872 851
Sum overføringer og disponeringer		1 136 258	872 851



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		25 976 068	25 976 068
Sum varige driftsmidler		25 976 068	25 976 068
Sum anleggsmidler		25 976 068	25 976 068
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		-3 452	104
Andre fordringer		131 008	55 224
Sum fordringer		127 556	55 328
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		728 508	658 436
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		728 508	658 436
Sum omløpsmidler		856 065	713 764
SUM EIENDELER		26 832 133	26 689 832
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		3 200	3 200
Sum innskutt egenkapital		3 200	3 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		7 013 800	5 877 543



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum opptjent egenkapital		7 013 800	5 877 543
Sum egenkapital		7 017 000	5 880 743
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 408 647	11 455 300
Øvrig langsiktig gjeld		9 286 060	9 286 060
Sum annen langsiktig gjeld		19 694 707	20 741 360
Sum langsiktig gjeld		19 694 707	20 741 360
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		105 236	34 792
Skyldige offentlige avgifter		4 938	7 491
Annen kortsiktig gjeld		10 251	25 446
Sum kortsiktig gjeld		120 425	67 729
Sum gjeld		19 815 132	20 809 089
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 832 133	26 689 832



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 702017

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 903 265
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VARDEÅSEN II BORETTSLAG
Forretningsadresse: Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Helge Skjervheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 13.09.2021



Organisasjonsnr: 975 903 265
VARDEÅSEN II BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 650 524	2 574 912
Sum inntekter		2 650 524	2 574 912
Kostnader			
Lønnskostnad		135 119	139 031
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		0	8 608
Annen driftskostnad		1 143 304	1 283 980
Sum kostnader		1 278 424	1 431 618
Driftsresultat		1 372 100	1 143 294
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		939	8 674
Sum finansinntekter		939	8 674
Annen rentekostnad		236 781	279 117
Sum finanskostnader		236 781	279 117
Netto finans		-235 842	-270 443
Ordinært resultat før skattekostnad		1 136 259	872 850
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 136 259	872 850
Årsresultat		1 136 258	872 851
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 136 258	872 851
Sum overføringer og disponeringer		1 136 258	872 851



Organisasjonsnr: 975 903 265
VARDEÅSEN II BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2020 2019

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 25 976 068 25 976 068
Sum varige driftsmidler 25 976 068 25 976 068

Sum anleggsmidler 25 976 068 25 976 068

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer -3 452 104
Andre fordringer 131 008 55 224
Sum fordringer 127 556 55 328

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 728 508 658 436
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 728 508 658 436

Sum omløpsmidler 856 065 713 764

SUM EIENDELER 26 832 133 26 689 832

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital 3 200 3 200
Sum innskutt egenkapital 3 200 3 200

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 7 013 800 5 877 543
Sum opptjent egenkapital 7 013 800 5 877 543

Sum egenkapital 7 017 000 5 880 743

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld
Gjeld til kredittinstitusjoner 10 408 647 11 455 300



Øvrig langsiktig gjeld	9 286 060	9 286 060
Sum annen langsiktig gjeld	19 694 707	20 741 360
Sum langsiktig gjeld	19 694 707	20 741 360
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	105 236	34 792
Skyldige offentlige avgifter	4 938	7 491
Annen kortsiktig gjeld	10 251	25 446
Sum kortsiktig gjeld	120 425	67 729
Sum gjeld	19 815 132	20 809 089
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	26 832 133	26 689 832



Organisasjonsnr: 975 903 265
VARDEÅSEN II BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Ytelser til daglig leder

Note
3

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Styremedlemmer	0.00	0.00	110000.00
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	0.00		

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



RESULTAT

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter				
Innkrevde felleskostnader	2 650 524	2 574 912	2 650 404	2 705 840
Sum inntekter	2 650 524	2 574 912	2 650 404	2 705 840
Kostnader				
Lønns- og personalkostnader	25 119	29 031	39 000	39 000
Styrehonorar	110 000	110 000	110 000	115 000
Avskrivninger	0	8 608	0	0
Revisjonshonorar	4 600	4 600	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar	83 356	80 756	83 357	85 400
Konsulenttjenester	913	4 113	2 000	87 000
Kontingenter	12 232	13 264	14 000	13 500
Drift og vedlikehold	436 865	602 948	475 500	432 600
Forsikringer	74 512	73 616	75 500	78 700
Kommunale avgifter	335 826	295 024	310 000	353 000
Eiendomsskatt	48 530	14 833	16 000	51 000
Energi/fyring	42 072	51 259	45 000	41 000
Kabel-TV og bredbånd	93 454	95 111	100 000	98 500
Andre driftskostnader	10 944	48 456	36 000	27 000
Sum kostnader	1 278 424	1 431 618	1 311 357	1 426 700
Driftsresultat	1 372 100	1 143 294	1 339 047	1 279 140
Finansinntekter/-kostnader				
Renteinntekter	939	8 674	1 000	500
Rentekostnader	236 781	279 117	290 000	201 500
Sum finansposter	-235 842	-270 443	-289 000	-201 000
Årets resultat	1 136 258	872 851	1 050 047	1 078 140
Disponering:				
Overført til/fra egenkapital	1 136 258	872 851	0	0
Sum disponering	1 136 258	872 851	0	0



BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Tomter	515 200	515 200
Bygninger	25 460 868	25 460 868
Finansielle anleggsmidler		
Sum anleggsmidler	25 976 068	25 976 068
Omløpsmidler		
Restanser felleskostnader	-3 452	104
Forskuddsbetalte kostnader	131 008	55 224
Bank	725 519	653 752
Skattetrekkkonto	2 989	4 684
Sum omløpsmidler	856 065	713 764
SUM EIENDELER	26 832 133	26 689 832

453 Vardeåsen II borettslag



BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Andelskapital/innskutt egenkapital	3 200	3 200
Opptjent egenkapital	7 013 800	5 877 543
Sum egenkapital	7 017 000	5 880 743
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Pantelån	10 408 647	11 455 300
Borettsinnskudd	9 286 060	9 286 060
Sum langsiktig gjeld	19 694 707	20 741 360
Kortsiktig gjeld		
Forskudd felleskostnader	10 251	14 112
Leverandørgjeld	105 236	34 792
Gjeld til off.myndigheter/feriepenger	4 938	7 491
Annen kortsiktig gjeld	0	11 334
Sum kortsiktig gjeld	120 425	67 729
Sum gjeld	19 815 132	20 809 089
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	26 832 133	26 689 832

Pant og sikkerhetsstillelse

Lillestrøm 31.12.20

Vardeåsen II borettslag

Sted: _____, dato: _____

Helge Skjervheim
Styreleder

Wenche Dahlen
Styremedlem

Kjell-Arne Opdal
Styremedlem

Morten Holtop
Styremedlem

453 Vardeåsen II borettslag



Vardeåsen II Borettslag Styrets årsberetning 2020

1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Helge Skjervheim	(valgt for 2 år i 2019)
Styremedlem:	Wenche Dahlen	(valgt for 2 år i 2020)
Styremedlem:	Kjell-Arne Opdal	(valgt for 2 år i 2020)
Styremedlem:	Morten Holtop	(valgt for 2 år i 2019)

Varamedlemmer til styret:

1. Varamedlem:	Ellinor Voie Rekstad	(valgt for 1 år i 2020)
2. Varamedlem:	Marit Hellemose	(valgt for 1 år i 2020)

Valgkomite:	Bjørn Hellemose	(valgt for 1 år i 2020)
	Villy Roar Johansen	(valgt for 1 år i 2020)

Delegater til generalforsamlingen i Bori bbl 2020:

Helge Skjervheim	som delegat
Kjell-Arne Opdal	som varadelegat

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER

- A Vardeåsen II Borettslag ble stiftet 05.10.1995 og har organisasjonsnummer 975 903 265.

Borettslaget består av 32 andelsboliger, fordelt på 3 bygninger med adressene Lurudveien 16, 18 og 20. 2020 Skedsmokorset.

Eiendommen har gnr. 58 bnr. 51 i Lillestrøm kommune.

- B 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.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

- C Styret består av 1 kvinne og 3 menn. Styrets leder er mann. Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte i borettslaget.



- D HMS / Ansatte / arbeidsmiljø
Borettslaget har ingen ansatte.

Det er utarbeidet et internkontrollsystem for borettslaget og en egen HMS-perm for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget. Styret sendte ut egenmeldingskjema til alle andelseierne i november 2020. Alle andelseierne bortsett fra en besvarte og leverte utfylt egenmeldingskjema. Styret gikk vernerunde og inspiserte bygninger og eiendom i november 2020. Det ble ikke rapportert avvik i 2020.

- E Ytre miljø
Borettslagets virksomhet forurenses ikke det ytre miljø i nevneverdig grad.

4. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 7 møter, hvorav 4 møter har vært styremøter. Grunnet Covid 19 situasjonen har ikke Styret hatt regelmessige månedlige møter som tidligere år, men styret har møttes når det har vært nødvendig. Av rutinesaker som behandles på styremøter kan nevnes:

- *Budsjettering*
- *Regulering av felleskostnader*
- *Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)*
- *Løpende vedlikehold*
- *Forsikringsskader*

Av andre saker kan nevnes:

- *Utført ekstraordinært vedlikehold*
- *Store planlagte vedlikeholdsarbeider for årene fremover*
- *Planer for årene fremover*
- *Serviceavtaler*
- *Inngåtte avtaler/kontrakter med f.eks. vaktmesterfirma eller andre leverandører av varer/tjenester*
- *Bomiljø*
- *Info og rundskriv – Facebook gruppe*
- *Grillfest i juni*
- *Pizzaaften i oktober*
- *Vårdugnad*

Nærmere beskrivelse av noen aktiviteter

Vask av garasjer, svalganger og vårdugnad

Tradisjonen tro tok styret på seg oppgaven med å vaske garasjene og svalgangene med høytrykkspylers. Dette ble utført helgen 24. – 26. april. Vårdugnaden ble utført 5. mai. Det var som vanlig godt oppmøte på vårdugnaden og vi fikk utført de oppgavene vi hadde planlagt. Konteiner for større avfall var plassert ut i forbindelse med dugnaden (hele uke 19)

Forsikringsskader

Vi hadde 1 forsikringsskader i 2020. Dette gjaldt vannlekkasje fra soilrør mellom kjøkken og bad i leilighet og videre innunder parkett på kjøkken og stue.



Ny avtale på vaktmester -og sesongtjenester

Våren 2020 kjørte styret en anbudskonkurranse på vaktmester -og sesongtjenester. Det kom inn 3 tilbud og etter en totalvurdering valgte styret å skive ny avtale med Toma Eiendomsdrift as. Avtalen varer ut juni 2023 med mulighet til forlengelse.

Sommerfest, Pizzaaften og julehilsen

Grunnet Covid 19 og en Generalforsamling med veldig få deltagere valgte styret å trekke 3 sakene som omhandlet sommerfest, pizzaaften og julehilsen på Generalforsamlingen. Ingen av disse aktivitetene ble derfor gjennomført i 2020.

Ansvar

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

5. REGNSKAPET FOR 2020

Driftsresultatet er positivt og utgjør kr 1 372 100. Samlet resultat er også positivt og utgjør kr 1 136 258. Dette er kr 86 211 bedre enn budsjett. Under gis det en nærmere forklaring. Resultatet tar ikke hensyn til avdrag på lån.

Begrunnelse for avvik mellom regnskap og budsjett

Drift og vedlikehold

Vi hadde ingen store uforutsette vedlikeholdsutgifter i 2020. Dette medførte en betydelig besparelse på disse postene for 2020

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter hadde en vesentlig økning også i 2020. Økningen var på litt i underkant av 14%

Eiendomsskatt

Eiendomsskatten økte med 200% fra 2019 til 2020 etter att Lillestrøm kommune endret beregningsgrunnlaget for eiendomsskatt fra og med 2020

Disponible midler

Disponible midler, dvs. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2020 kr 735 639 som er rett over boligbyggelagets anbefalte minimumsnivå; disponible midler tilsvarende 3-6 måneders felleskostnader.

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

Det er gjennomført vedlikehold (i henhold til vedlikeholdsplan) som er, etter styrets oppfatning, tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Det er ikke foretatt avsetninger til fremtidig vedlikeholdsansvar, men styret har som mål å bedre likviditeten jevnt fremover for å kunne planlegge fremtidig vedlikehold.

Ellers 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. 31.12.2020, og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.



I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2020 og frem til styrets årsberetning er avgitt.

6. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2021

Felleskostnader

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader.

Vedlikehold

Borettslaget har følgende planer for vedlikehold:

Garasjeportene til fellesgarasjene ble byttet ut i januar/februar måned. Garasjeportene til de 2 enkeltstående garasjene vil vurderes byttet i løpet av høsten. Hvis dette ikke lar seg gjøre vil de bli prioritert tidlig i 2022

Styret har satt av penger til ny vedlikeholdsplan og penger til teknisk bistand for større rehabilitering i årene fremover.

Forsikringer

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av generell indeksregulering, individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Budsjettet for forsikring har en økning fra 2019 til 2020.

Kommunale avgifter

Endringer i de kommunale avgiftene har variert de siste årene. I 2016 og 2017 gikk disse ned, mens 2018 hadde en økning på 7%, i 2019 en økning på hele 22%, i 2020 på ca. 14% Økningen i 2021 ser ut til å bli på litt over 3 % som er noe lavere enn budsjettet.

Finanskostnader

For lån med flytende rente er vilkår pr. oktober 2020 vurdert opp mot en prognose på 2,5 % gjennomsnittlige lånerenter. Fastrentelån er beregnet i samsvar med låneavtale.

Ellers vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2020 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Lillestrøm, 31.12.2019 / 08.04.2021

Styreleder
Helge Skjervheim

Styremedlem
Wenche Dahlen

Styremedlem
Kjell-Arne Opdal

Styremedlem
Morten Holtop



RESULTAT

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	2 650 524	2 574 912	2 650 404	2 705 840
Sum inntekter		2 650 524	2 574 912	2 650 404	2 705 840
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	2	25 119	29 031	39 000	39 000
Styrehonorar	3	110 000	110 000	110 000	115 000
Avskrivninger	9	0	8 608	0	0
Revisjonshonorar	3	4 600	4 600	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		83 356	80 756	83 357	85 400
Konsulenttjenester	4	913	4 113	2 000	87 000
Kontingenter		12 232	13 264	14 000	13 500
Drift og vedlikehold	5	436 865	602 948	475 500	432 600
Forsikringer		74 512	73 616	75 500	78 700
Kommunale avgifter		335 826	295 024	310 000	353 000
Eiendomsskatt		48 530	14 833	16 000	51 000
Energi/fyring	6	42 072	51 259	45 000	41 000
Kabel-TV og bredbånd	7	93 454	95 111	100 000	98 500
Andre driftskostnader	8	10 944	48 456	36 000	27 000
Sum kostnader		1 278 424	1 431 618	1 311 357	1 426 700
Driftsresultat		1 372 100	1 143 294	1 339 047	1 279 140
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		939	8 674	1 000	500
Rentekostnader		236 781	279 117	290 000	201 500
Sum finansposter		-235 842	-270 443	-289 000	-201 000
Årets resultat		1 136 258	872 851	1 050 047	1 078 140
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital	12	1 136 258	872 851	0	0
Sum disponering		1 136 258	872 851	0	0



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	9, 15	515 200	515 200
Bygninger	9, 15	25 460 868	25 460 868
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		25 976 068	25 976 068
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		-3 452	104
Forskuddsbetalte kostnader		131 008	55 224
Bank		725 519	653 752
Skattetrekkskonto	10	2 989	4 684
Sum omløpsmidler		856 065	713 764
SUM EIENDELER		26 832 133	26 689 832



	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	11	3 200	3 200
Opptjent egenkapital	12	7 013 800	5 877 543
Sum egenkapital		7 017 000	5 880 743
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	13, 15	10 408 647	11 455 300
Borettssinskudd	14, 15	9 286 060	9 286 060
Sum langsiktig gjeld		19 694 707	20 741 360
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		10 251	14 112
Leverandørgjeld		105 236	34 792
Gjeld til off.myndigheter/feriepenger		4 938	7 491
Annen kortsiktig gjeld		0	11 334
Sum kortsiktig gjeld		120 425	67 729
Sum gjeld		19 815 132	20 809 089
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 832 133	26 689 832

Pant og sikkerhetsstillelse 15

Lillestrøm 31.12.20
Vardeåsen II borettslag

Sted: Lillestrøm, dato: 08.09.2021


Helge Skjervheim
Styreleder

 
Wenche Dahlen
Styremedlem

Kjell-Arne Opdal
Styremedlem


Morten Holtop
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.

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 - Innkrevde felleskostnader

	2020	2019
Felleskostnader	1 333 452	1 265 892
Stipulerte renter	290 052	290 052
Stipulerte avdrag	1 027 020	1 018 968
Sum	2 650 524	2 574 912

Note 2 - Lønns-/og personalkostnader

	2020	2019
Lønn til ansatte	7 500	10 500
Opptjente feriepenger	969	1 350
Arbeidsgiveravgift	16 568	16 991
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	-54	0
Arbeidsgiveravgift feriepenger	137	190
Sum	25 119	29 031

Borettslaget har ingen ansatte. Tre styremedlem har fått tilsammen 7500,- for ekstra arbeid, utover styrehonoraret.

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



NOTER

Note 3 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2020	2019
Utbetalt styrehonorar	110 000	110 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 600	4 600
Sum	114 600	114 600

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2019/2020.

Note 4 - Konsulenttjenester

	2020	2019
Vedlikeholdsplan/HMS	913	0
Andre forvaltningstjenester	0	4 113
Sum	913	4 113

Note 5 - Drift og vedlikehold

	2020	2019
Vedlikehold bygg	156 777	292 538
Vedlikehold elektro	1 631	27 540
Vedlikehold utvendige anlegg	10 071	68 581
Heiskostnader	131 812	60 751
Vedlikehold garasjer	14 706	11 511
Andre drift/vedl. holdskostn.	0	22 500
Brannsikring	0	5 633
Kostnader til dugnad	786	2 491
Egenandel forsikringskader	10 000	10 000
Vaktmestertjenester	16 591	21 270
Renholdstjenester	13 488	7 812
Snøbrøyting/strøing/feiling	63 214	60 307
Gressklipping	17 789	12 014
Sum	436 865	602 948

Note 6 - Energi/fyring

	2020	2019
Strøm	42 072	51 259
Sum	42 072	51 259

Note 7 - Kabel-TV og bredbånd

	2020	2019
Kabel-TV	93 454	95 111
Sum	93 454	95 111

453 Vardeåsen II borettslag



NOTER

Note 8 - Andre driftskostnader

	2020	2019
Søppeltømming/Container	6 326	15 289
Lyspærer, sikringer m.m.	0	3 836
Nøkler, låser og skilt	0	8 732
Generalforsamling/årsmøte	1 962	1 926
Gaver	0	5 184
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 656	2 569
Velferdskostnader	0	10 921
Sum	10 944	48 456

Note 9 - Anleggsmidler

	Andre anleggsmidler	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	51 648	25 460 868	515 200
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	51 648	25 460 868	515 200
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	51 648	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	25 460 868	515 200
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 - Bundne midler

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
Bankinnskudd for skattetrekk	2 989	4 684
Sum	2 989	4 684

Note 11 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	32	100	3 200

Note 12 - Opptjent egenkapital

	2020	2019
Opptjent egenkapital 01.01	5 877 543	5 004 692
Tilført til/fra EK fra årets resultat	1 136 258	872 851
Opptjent egenkapital 31.12	7 013 800	5 877 543

453 Vardeåsen II borettslag



NOTER

Note 13 - Pantelån

Kreditor:	Nordea Bank ABP	Husbanken
Lånenummer:	60308096591	11425382-6
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2017	1996
Rentesats:	1.90 %	1.907 %
Betingelser:		Fastrente i 10 år av 30,3 % av lånet fra 2012
Beregnet innfridd:	30.06.2046	01.01.2027
Opprinnelig lånebeløp:	5 000 000	17 210 000
Lånesaldo 01.01:	4 693 269	6 762 031
Avdrag i perioden:	133 166	913 487
Lånesaldo 31.12:	4 560 103	5 848 544
Saldo 5 år frem i tid:	3 830 595	1 522 020

Note 14 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 15 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2020	2019
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	19 694 707	20 741 360
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	25 976 068	25 976 068

Pant og sikkerhetsstillelse

	2020	2019
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	31 872 000	31 872 000

Note 16 - Disponible midler

	2020	2019
A. Disponible midler 01.01	646 035	771 994
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	1 136 258	872 851
Tilbakeføring avskrivninger	0	8 608
Avdrag langsiktig gjeld	-1 046 653	-1 007 418
B. Årets endringer disponible midler	89 605	-125 959
C. Disponible midler 31.12	735 639	646 035

Spesifikasjon av disponible midler

Omløpsmidler	856 065	713 764
- Kortsiktig gjeld	120 425	67 729
= Disponible midler 31.12	735 639	646 035

453 Vardeåsen II borettslag



Til generalforsamlingen i Vardeåsen II Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Vardeåsen II Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 136 258. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsberetningen bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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.



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.

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Lillestrøm, 12. april 2021
SLM Revisjon AS

Anne-Grethe R. 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.