



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 951 660 760  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: VALHALL BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Per Øistein Bråten  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 07.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		22 183 151	19 942 206
<b>Sum inntekter</b>		<b>22 183 151</b>	<b>19 942 206</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		496 411	457 903
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		375 062	332 430
Annen driftskostnad		48 997 774	12 951 640
<b>Sum kostnader</b>		<b>49 869 247</b>	<b>13 741 973</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-27 686 096</b>	<b>6 200 232</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		273 291	171 837
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>273 291</b>	<b>171 837</b>
Annen finanskostnad		3 166 361	1 770 786
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 166 361</b>	<b>1 770 786</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 893 070</b>	<b>-1 598 949</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-30 579 166</b>	<b>4 601 283</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-30 579 166</b>	<b>4 601 283</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-30 579 166</b>	<b>4 601 283</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-30 579 166</b>	<b>4 601 283</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-30 579 166	4 601 283
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-30 579 166</b>	<b>4 601 283</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		65 572 491	65 510 687
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		197 047	358 941
Sum varige driftsmidler		65 769 538	65 869 628
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		20 700	20 700
Andre fordringer		1 188 761	929 648
Sum finansielle anleggsmidler		1 209 461	950 348
Sum anleggsmidler		66 978 999	66 819 976
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		18 210	62 447
Andre fordringer		1 336 408	1 696 169
Sum fordringer		1 354 618	1 758 616
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		9 002 526	7 205 739
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 002 526	7 205 739
Sum omløpsmidler		10 357 144	8 964 355
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>77 336 143</b>	<b>75 784 331</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		32 200	32 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>32 200</b>	<b>32 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		90 184 144	59 604 979
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-90 184 144</b>	<b>-59 604 979</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-90 151 944</b>	<b>-59 572 779</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		147 541 191	119 266 651
Øvrig langsiktig gjeld		15 290 212	14 945 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>162 831 403</b>	<b>134 211 651</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>162 831 403</b>	<b>134 211 651</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		28 700	10 456
Leverandørgjeld		4 625 227	1 133 647
Skyldige offentlige avgifter		1 621	680
Annen kortsiktig gjeld		1 136	677
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 656 684</b>	<b>1 145 459</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>167 488 088</b>	<b>135 357 110</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>77 336 143</b>	<b>75 784 331</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 442277

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 951 660 760  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: VALHALL BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: Per Øistein Bråten  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 08.06.2023



Organisasjonsnr: 951 660 760  
VALHALL BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		22 183 151	19 942 206
<b>Sum inntekter</b>		<b>22 183 151</b>	<b>19 942 206</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		496 411	457 903
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		375 062	332 430
Annen driftskostnad		48 997 774	12 951 640
<b>Sum kostnader</b>		<b>49 869 247</b>	<b>13 741 973</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-27 686 096</b>	<b>6 200 232</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		273 291	171 837
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>273 291</b>	<b>171 837</b>
Annen finanskostnad		3 166 361	1 770 786
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 166 361</b>	<b>1 770 786</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 893 070</b>	<b>-1 598 949</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-30 579 166</b>	<b>4 601 283</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-30 579 166</b>	<b>4 601 283</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-30 579 166</b>	<b>4 601 283</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-30 579 166</b>	<b>4 601 283</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-30 579 166	4 601 283
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-30 579 166</b>	<b>4 601 283</b>



Organisasjonsnr: 951 660 760  
VALHALL BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		65 572 491	65 510 687
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		197 047	358 941
Sum varige driftsmidler		65 769 538	65 869 628
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		20 700	20 700
Andre fordringer		1 188 761	929 648
Sum finansielle anleggsmidler		1 209 461	950 348
Sum anleggsmidler		66 978 999	66 819 976
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		18 210	62 447
Andre fordringer		1 336 408	1 696 169
Sum fordringer		1 354 618	1 758 616
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		9 002 526	7 205 739
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 002 526	7 205 739
Sum omløpsmidler		10 357 144	8 964 355
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>77 336 143</b>	<b>75 784 331</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>		
<b>Innskutt egenkapital</b>		
Annen innskutt egenkapital	32 200	32 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>32 200</b>	<b>32 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	90 184 144	59 604 979
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-90 184 144</b>	<b>-59 604 979</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-90 151 944</b>	<b>-59 572 779</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	147 541 191	119 266 651
Øvrig langsiktig gjeld	15 290 212	14 945 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>162 831 403</b>	<b>134 211 651</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>162 831 403</b>	<b>134 211 651</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	28 700	10 456
Leverandørgjeld	4 625 227	1 133 647
Skyldige offentlige avgifter	1 621	680
Annen kortsiktig gjeld	1 136	677
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>4 656 684</b>	<b>1 145 459</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>167 488 088</b>	<b>135 357 110</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>77 336 143</b>	<b>75 784 331</b>



Organisasjonsnr: 951 660 760  
VALHALL BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2023

Valhall Borettslag

9. mai 2023

Selskapsnummer: 450





## Velkommen til årsmøte i Valhall Borettslag

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

### Dato for årsmøtet:

9. mai 2023 kl. 18:00, i Storstua. (Dørene stenges presis kl 18:00).

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Grilling
5. Røyking
6. Varmepumper
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valg av valgkomité
10. Valg av delegert med vara til Furuset Vaktmestersentral

Med vennlig hilsen,

**Styret i Valhall Borettslag**



Sak 1

## Konstituering

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

### Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets undersudd til egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd overføres til egenkapital

### Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 3

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 425 000.



## **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 425 000.

Sak 4

## **Grilling**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det fins ingen lover eller regler som omhandler grilling, verken i borettslagsloven eller eierseksjonsloven. det er opp til det enkelte borettslag å bestemme regler for grilling på balkongen. Valhall borettslag har besluttet pga.

- Balkongene er knøttsmå, og ved grilling fylles gjerne naboleiligheten med matlukt.
- Har vurdert forbud opp mot sikkerhet, sjenanse og helse.

### **Styrets innstilling**

Det er allerede vedtatt forbudt med kul/gassgrill i borettslaget pga. brannfare.

Vi anbefaler å bruke felles grillsteder i borettslaget.

### **Forslag til vedtak**

Ingen nytt forslag til vedtak. Det er allerede vedtatt forbudt med kul/gassgrill i borettslaget pga. brannfare.

Sak 5

## **Røyking**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Selv om man har eksklusiv bruksrett til balkongen er det visse grenser for hva man kan tillate seg. I både borettslagsloven og eierseksjonsloven er det forbud mot å gjøre noe som er til skade eller ulempe for andre.

På samme måte som det å spille høy musikk inne i boligen midt på natten kan rammes av forbudet, kan røyking på balkongen også gjøre det. Selv om man har eksklusiv bruksrett til balkonger må man finne seg i at det kan være visse restriksjoner i bruken av dem på samme måte som man må finne seg i at det skal være nattero inne i boligen mellom kl. 23 og 07.



Dersom røyking på balkonger plager andre, er det imidlertid lovlig å ha begrensninger, og i noen tilfeller et totalforbud. Lovens krav er at reglene ikke må være uvanlige eller urimelige.

### **Styrets innstilling**

Styret ber generalforsamling å diskuterer denne saken ref. til røykeloven og borettslagsloven.

### **Forslag til vedtak**

Til drøfting med ingen forslag til vedtak.

Sak 6

## **Varmepumper**

### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Ønsker å montere varmepumpe pga. høye strømkostnader.

### **Styrets innstilling**

Styret støtter ikke forslaget om montering av varmepumper i borettslaget.

Varmepumpe medfører både innvendig og utvendig støy, og i tillegg vil det oppstå noe støy som forplanter seg i veggens dersom pumpen er montert på vegg.

Det utvendige aggregatet er også av en viss størrelse som sjelden gjør huset penere. Kondens kan medføre at det drypper vann fra aggregatet.

Borettslagsloven § 5-11 (1):

### **Forslag til vedtak**

Bes om tillatelse om å montere varmepumpe.



Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Shahid Dar

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Reginold Juachim
- Veronika Solbrekke

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Marit Kvist
- Shahin Sabetnejad

Sak 8

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Shahid Dar

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Antoni Paprotny



Sak 9

## Valg av valgkomité

### Roller og kandidater

**Valg av 3 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Egil Haugen
- Jan Tore Halvorsen
- Sumathy Selvakumar

Sak 10

## Valg av delegert med vara til Furuset Vaktmestersentral

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Shahid Dar

**Valg av 1 vara** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som vara:

- Antony Paprotny



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Shahid Dar	
Nestleder	Antoni Paprotny	Vestre Haugen 60
Styremedlem	Gunnar Løvheim	Vestre Haugen 46
Styremedlem	Juwachim Jeyanayagam Reginold	Vestre Haugen 34
Styremedlem	Veronika Solbrekke	Vestre Haugen 58
Varamedlem	Marit Kvist	Vestre Haugen 68
Varamedlem	Shahin Sabetnejad	Vestre Haugen 14

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Shahid Dar

Varadelegert

Antoni Paprotny

Vestre Haugen 60

#### Delegert til Furuset vaktmestersentralen

Delegert

Shahid Dar

Varadelegert

Antoni Paprotny

Vestre Haugen 60

#### Valgkomiteen

Jan Tore Halvorsen

Vestre Haugen 18

Egil Haugan

Vestre Haugen 20

Sumathy Selvakumar

Vestre Haugen 2

#### Generelle opplysninger om Valhall Borettslag

Borettslaget består av 324 andelsleiligheter.

Valhall Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951660760, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune

Vestre Haugen Vei 2-46

Vestre Haugen Vei 50-78

Gårds- og bruksnummer:

104 78 79 80 82

Første innflytting skjedde i 1976. Tomten ble kjøpt i 1986.

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.

Valhall Borettslag har ingen ansatte.



## **Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

## **Styrets arbeid**

Valhall borettslag er oppført mot slutt en av 70-tallet, og er et stort borettslag med 324 boenheter. Styret har et ansvar for å forvalte, drifte, vedlikeholde og utvikle Borettslaget på en forsvarlig måte. Noe som innebærer et administrativt, økonomisk, juridisk, teknisk og sikkerhetsmessig ansvar. Styret har også ansvar for å behandle saker. Vår økonomiske situasjon Styret arbeider kontinuerlig med borettslagets økonomi. Målet er å få mest mulig vedlikehold ut av felles-kostnadene. Borettslaget har lån i OBOS banken

Årets generalforsamling nærmer seg, Styrets beretning skal gjenspeile arbeidet og hendelser gjennom inneværende periode. Det sittende styrets viktigste oppgave er forsvarlig økonomisk drift og forvaltning av borettslaget. Gjennom kontinuerlig vedlikehold og oppgradering av både ute- og inne arealer, sikrer vi kvaliteten og verdien på bygningsmassen og eiendommen totalt sett. Generalforsamlingen er stedet hvor demokratiet utøves i Valhall Borettslag. Andelseierne er lagets øverste myndighet, og generalforsamlingen er derfor borettslagets øverste besluttsende organ. De vedtak som generalforsamlingen treffer, plikter styret å følge. Det ligger mye ressurser og Administrativt arbeid bak borettslagets drift. Til tross for flere utfordringer gjør styret til enhver tid sitt beste for at ting skal fungere optimalt.

Det er i 2022 avholdt 14 stk. ordinære styremøter. I tillegg er det i denne styreperioden avholdt flere andre møter som for eksempel arbeidsmøter, styrerom har vært stengt pga. Corona, men Styret hadde personlig kontakt og henvendelser fra beboere, mange møter lfm baderomrehabilitering, møter med byggeleder forbindelse med noen reklamasjonssaker, møter med OBOS-prosjektet, vaktmester sentralen og møter med leverandører. Generalforsamling ble avholdt 12. mai 2022. Det er sjelden uenighet i styret, og styrearbeidet og samarbeidet flyter bra.

I løpet av 2022 styret har jobbet med flere prosjekter blant utredning bygging av leiligheter, Gulvet i garasjer, rør og baderoms rehabilitering.

## **Endring av felleskostnader:**

Styret har god kontroll over kostnader og inntekter, men en del endringer påvirker driften av borettslag, Styret har jobbet regelmessig med avtaler kontrakter med leverandører for å redusere utgifter blant forsikring, TV/internett og flere andre områder, Styret har besluttet å endre felleskostnader i 2023 med 10% dette er pga. rør og baderoms rehabilitering.

## **Avtaler med vaktmester og andre tjenesteleverandører:**

I tillegg til Furuset vaktmestersentral har Valhall til daglig følgende leverandører som leverer tjenester.

**Tjeneste**

Rørlegger  
Taktekker  
Elektrikerbistand  
Bomiljø  
Renhold  
TV og Internett  
Skadedyr  
Garasjeporter  
Avfallsbønner  
Brannalarm  
Vaktmester  
Parkering

**Firma**

Ringside bademiljø  
Lillestrøm tak og membran  
Datek elektro, Innstalltørene,  
Securitas  
Det Norske Renholdsbyrå AS  
Telia tidligere Get  
Boss skadedyr  
Windsodor  
Rein Tek AS  
Schneider Electric  
Furuset vaktmestersentralen  
P-service

**Ansettelse av vaktmester / portner eller andre:**

Styret har daglig korrespondanse og nødvendige møter med vaktmestersentralen for å sørge for daglig drift og forbedringer.

Valhall borettslag er tilknyttet Furuset vaktmestersentralen.

**Beboerkontakt:**

Kommunikasjonen med beboere har foregått via

- Vibbo.no
- Felles mail, [valhall@styrerommet.no](mailto:valhall@styrerommet.no)
- Vakttelefon 97 11 98 96
- Skriv i postkasser/ oppslagstavler.
- Driftskalender for 2022 med nødvendige datoer og telefon, delt til alle.

Styret har vært mottagelig for informasjon fra beboere som normalt innleveres i styrets postkasse utenfor Vestre Haugen 68-74.

Borettslaget har en hjemmeside der det finnes aktuell informasjon fra styret til beboere. Etter anmodning fra Beboermøte har styret brukt hjemmesiden i større grad enn før for å formidle generell informasjon. Dagens hjemmeside -plattform er levert av Obos og har sine begrensninger, denne løsning er flyttet over til Vibbo app. fra OBOS

Borettslaget hjemmesideadresse [www.valhallborettslag.no](http://www.valhallborettslag.no) skal stenges.



## **Vibbo app fra OBOS:**

Styret anbefaler sterkt at beboere å bruke løsningen Vibbo fra OBOS, dette hjelper veldig mye på kommunikasjon samt informasjon til/fra Styret.

Beboer kan finne informasjon om boligselskapet og boforhold ved å logge inn på Vibbo.no. Her finne oversikt over bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret

Styret ber alle andelseiere å laste ned Vibbo som app, Med Vibbo som app på iPhone og Android er det enda enklere å holde seg oppdatert på hva som skjer i borettslaget samt andelseiere kan delta digitalt på årsmøte.

## **Bomiljø- trafikkforhold- adgangskontroll:**

Det er til tider uønsket opphold i fellesarealene som ganger, kjellerboder og garasjeanlegg, særlig på nattestid og i skoleferier. Det er registrert enkelte tilfeller av Tyveri og hærverk. Styret har daglig samarbeid med Securitas for å forebygge dette ved hjelp av vakthold, i tillegg har vi kameraovervåkning og egeninnsats. Styret samarbeider med politiet for å bekjempe ulovlig opphold, hærverk og bruk av rus etc. på Borettslagets eiendom. Styret har modernisert styringspanelet på eksisterende overvåkning samt byttet ut enkelte kameraer som har vært ødelagt.

Dette er en typet adgangskontroll som skal bidra til å bekjempe uønsket opphold og hærverk, tyveri mv. Dersom det skjer en alvorlig hendelse er det mulig å hente ut logg på passeringer, da samtlige brikker har et id nr. som er knyttet opp mot brikkeeier/person.

## **Bomordning:**

Styret har en bomordning for å begrense unødvendig kjøring inn til gården. Dette av hensyn til sikkerhet, hindring, støy og forurensning. Dersom en har behov for å kjøre inn i borettslag må det betales i automaten ved bommen, løsning er kontantfri alt skjer gjennom bankkort, prisen i 2018 er endret fra 20 til 25 kr.

Har man behov for en utvidet/ særskilt tillatelse kan styre kontaktes. Ved noen anledninger har bommen vært utsatt for påkjørsel/ hærverk. Bommen er overvåket med kamera hvor Securitas har ansvaret for drift av kamera. Nåværende bom er mer robust i forhold til den gamle som er byttet ut.

Styret ofte får klager forbindelse med biler som parkere foran bommen, dette er ikke bra for HMS, styret ber alle beboere å samarbeide.

## **Søppel håndtering:**

Avfallsbrønnene har vært i drift i ca. 11 år. Størrelsen på beholderne er tilpasset behovet for borettslaget avfallsmengde. Beholderne har tilstrekkelig kapasitet ved riktig bruk. Glass og metall emballasje skal kastes i containere utenfor bommen (Vestre Haugen 78). Det har vært problem med henting av søppel ved juletiden i hele området, Der det i enkelte perioder oppleves at beholderen i avfallsbrønner ikke har tilstrekkelig kapasitet skyldes dette ofte feil bruk. Det vil si at enkelte presser inn større fraksjoner/gjenstander, noe som brønnen ikke er beregnet for. Dette medfører

«forstoppelse» som krever ressurser til åpning og påfølgende opprydding. Den type saker spores opp og resulterer i faktura for opprydding til den som har forårsaket dette.

Det meldes fra avfallsetaten at beboere i Valhall har blitt flinkere til å sortere avfallet, men det er fortsatt forbedringspotensialet på dette området. Riktig avfallssortering er et viktig miljøtiltak der styret samarbeider med avfallsetaten for å møte ambisjonene.

## **Forsøpling i fellesområder:**

Det er fortsatt noe søppel å finne på tunene, særlig om sommeren. Emballasje fra is, yum-yum nodler og annet er et stort problem. Her oppfordres alle til å snakke med ungene (bruke avfallskasser) Søppelkasser.

For å bekjempe problemet med forsøpling på uteområder har styret iverksatt en ordning der beboere som kaster avfall utenfor angitte plasser skal belastes med kostnadene for opprydding, samt et ekspedisjonsgebyr fra Obos som genererer faktura.

Plassering av gamle møbler og gjenstander i kjellergangene har lenge vært et problem.

Styret har i de tilfellene der det har vært mulig å spore frem til beboere som har plassert gjenstander i kjellergangene, pålagt dem å fjerne dette. Styret gjør

oppmerksom på at plassering av gjenstander i kjellergangene innebærer en brannfare, samt begrenser rømningsveier. Gamle møbler og lignende kan kastes gratis hos renovasjonsetaten (Oslo kommune).

Åpne boder stenges igjen dette er beboer sitt ansvar, da dette medfører forsøpling og uønsket opphold. Dermed er det viktig at beboeren jevnlig sjekker boden sin, samt installere en solid lås som sørger for tilstrekkelig stengning/sikkerhet mot innbrudd og hærverk. Styret har mottatt en del klager ibm. brudd på husordensregler, som for eksempel støy/husbråk, forsøpling. Styret har i disse tilfeller snakket med, og/eller sendt skriv til dem involverte for å bekjempe dette. I enkelte tilfeller har styret fått bistand fra Securitas/politiet ibm. husbråk og advokat for utkastelse grunnet gjentatte/grove brudd på husordensregler.

## **Vaskerier:**

Generalforsamlingen 2017 vedtok å stenge vaskeri. Det ble overlatt til styret å bestemme driften av vaskeriet, tall for 2020 viser lite bruk vaskeriet det vil si at høye kostnader enn inntekter. Vaskeriet skal være i drift fram til rør og baderom prosjektet er ferdig.

## **Dugnader, velferdstiltak og sosiale arrangementer:**

Av hensyn til kostnader har man Komprimatorbil kun på våren og Høst. Når man har Komprimatorbil er dette bemannet med personell som veileder og påser at helse- og Miljøfarlig avfall ikke kastes.

Styret har dugnad to felles ganger i året på våren og Høst, gjerne før 17.mai med hyggelig avslutning for både voksne og barn. Dette skal også være et sosialt arrangement for store og små. Styret utfordrer nye andelseiere til å delta på dugnaden. Det er en ypperlig anledning til å bli kjent med naboene.

- Velferd, miljø og trivsel tradisjonen tro juletre tent første søndag i advent, Haugen Skoles Musikkorps spilte for oss.
- 17 mai flaggheising, Haugen skolekorps spiller hvert år i hele borettslaget.
- Sommerfest var arrangert 18. juni, grilling, musikk, lek og ikke minst is til alle.

## **Bestilling av ladepunkt for elbil/ladbar hybrid:**

Tilbudt ladepunkt er av nyere type og tilpasset de elbiler som selges i dag. Konkret betyr dette at en vil spesifisere et ledepunkt med kontakt type 2, som er dagens EU standard.

Hovedmålet med ledepunktene er ikke å kunne tilby «hurtiglading», anlegget dimensjoneres slik at en «normal» elbil vil oppnå full lading i løpet av natten.

Ladesystemets tilgjengelige kapasitet vil variere over døgnet og tilpasses hva borettslaget har av ledig kapasitet i hovedskipene. Borettslaget forutsetter at systemets kapasitet kan kanaliseres til de ledepunkter som i øyeblikket er i bruk. Ved få samtidige brukere og god tilgjengelighet i hovedtavelene forutsettes ledepunktene å kunne gi opp til (7.2 kW i vårt



230V IT anlegg). Ladepunktene vil være dedikert den enkelte parkeringsplass. All forbruk av strøm vil måles på hvert enkelt punkt og vil danne grunnlaget for fordeling av driftskostnader, så som vedlikehold, energi/nett kostnad og administrasjon. Bestilling skjer kun gjennom styret, for bestilling send beskjed via Vibbo, Betaling og installasjon På bakgrunn av bestilling sendes faktura, installasjon starter når betaling er registrert.

## **Rør og badersrehabilitering:**

Styret ved flere anledninger har varslet om status på rør og badrom i borettslaget. Generalforsamling 2020 har allerede vedtatt rehabilitering av rør og bad derfor styret har engasjert OBOS-prosjektet.

Prosjektet har flere faser og vi er i fase 1 det vil si at vi jobber med kostnads oversikt, tidligere tegninger, markeds priser ikke minst

•Det har vært flere møter og befaringer for å kartlegge, planlegge for en beskrivelse til anbudsrunde.

Styret søkte lån hos OBOS-banken etter beregning av kostnader, lån på 115 million er godkjent

Det er kommet en del spørsmål forbindelse med rør og badersrehabilitering. Styret jobber daglig med å holde kontroll over kostnader for effektiv drift.

### **Innholdet som ble beskrevet under forrige generalforsamling er:**

- Eksisterende overflater rives ned til bærende dekke/vegg. Membran etableres.
- Nye overflater med flis på gulv og vegg.
- Nytt vegghengt wc til samtlige.
- Opplegg (vann og avløp) til vaskemaskin.
- Ny nedsenket gips Himling.
- Nye dørlister. Eksisterende dør males på innside.
- Eksisterende sanitærutstyr (med unntak for wc) de- og monteres.
- Eksisterende belysning de- og monteres.
- Det kan inkluderes en utstyrspakke som en del av grunnpakken.

Denne kan inneholde:

- Ny servantinnredning med skuffer.
- Nytt speilskap med belysning.
- Nytt servantbatteri.
- Nye dusjvegger i herdet glass. (badekar kan vurderes)
- Nytt dusjbatteri og garnityr.
- Nytt kjøkkenbatteri med avstengning for oppvaskmaskin.

Styret jobber for beboere, og har fokus på kostnader og kvalitet. Vi ber beboere å følge informasjon fra styret.

Vi takker for deres forslag men det er faglig vurderinger som ligger til grunn for beslutninger.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

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

Driftsinntektene var til sammen kr. 22 183 151.

Driftskostnadene var til sammen kr.-27 686 096.

Finanskostnader var til sammen kr. -3 166 361.

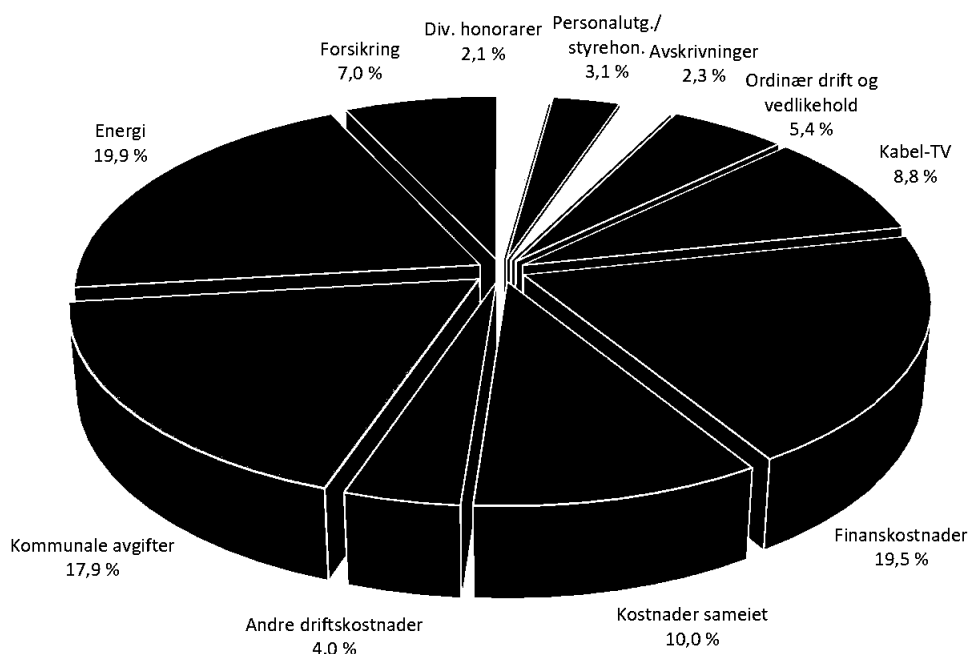
### Resultat

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

### Disponible midler

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

### Kostandsdiagram





## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 41 260 000 til større vedlikehold som omfatter baderomsrehabilitering.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Valhall Borettslag.

### Lån

Valhall Borettslag har lån i OBOS-banken. Låne løper med 3,8% flytende rente, med månedlige terminer. Siste termin er 30.10.2044

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar økes med ca. 4,2%.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

### 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 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

### SAMEIET FURUSET VAKTMESTERSENTRAL

Borettslaget er medeier i sameiet Furuset Vaktmestersentral. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2022 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.



Til generalforsamlingen i Valhall Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Valhall Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapseskikk 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapseskikk 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0108 Oslo  
T: 02318, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Oslø, 18. april 2023  
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## VALHALL BORETTSLAG 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.

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>7 818 896</b>	<b>8 354 927</b>	<b>7 818 896</b>	<b>5 700 460</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-30 579 166	4 601 283	-33 392 429	-35 883 176
Tilbakeføring av avskrivning 16	375 062	332 430	0	0
Fradrag for gjennomført påkostn.	-61 804	-1 100 521	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler 16	-213 168	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån 21	149 718 071	0	0	40 000 000
Fradrag for avdrag langs. lån 21	-121 443 531	-4 371 933	-4 363 000	-2 830 000
Innsk. øremerk. bankkto	-1 729	0	0	0
Reduksjon langsiktig fordring	87 828	87 828	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg	0	-85 117	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-2 118 437</b>	<b>-536 030</b>	<b>-37 755 429</b>	<b>1 286 824</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>5 700 460</b>	<b>7 818 896</b>	<b>-29 936 533</b>	<b>6 987 284</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	10 357 144	8 964 355		
Kortsiktig gjeld	-4 656 684	-1 145 459		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>5 700 460</b>	<b>7 818 896</b>		



## VALHALL BORETTSLAG RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	21 575 370	19 543 764	21 517 000	23 642 000
Andre inntekter	3	607 781	398 442	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>22 183 151</b>	<b>19 942 206</b>	<b>21 517 000</b>	<b>23 642 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-71 411	-62 903	-67 437	-71 600
Styrehonorar	5	-425 000	-395 000	-395 000	-425 000
Avskrivninger	16	-375 062	-332 430	0	0
Revisjonshonorar	6	-16 500	-13 170	-12 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-291 995	-284 870	-292 000	-303 000
Konsulenthonorar	7	-38 983	-93 259	-120 000	-50 000
Kontingenter		-64 400	-64 400	-64 400	-64 400
Drift og vedlikehold	8	-37 594 948	-2 633 963	-40 870 000	-41 260 000
Forsikringer		-1 134 759	-1 017 154	-1 135 000	-1 000 000
Kommunale avgifter	9	-2 910 574	-2 786 477	-2 865 416	-3 483 000
Kostnader sameie	27	-1 628 246	-1 248 036	-1 625 176	-1 625 176
Energi/fyring	10	-3 231 952	-2 888 509	-2 200 000	-3 200 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 430 592	-1 282 253	-1 300 000	-1 500 000
Andre driftskostnader	11	-654 825	-639 549	-892 000	-629 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-49 869 247</b>	<b>-13 741 973</b>	<b>-51 838 429</b>	<b>-53 626 176</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-27 686 096</b>	<b>6 200 232</b>	<b>-30 321 429</b>	<b>-29 984 176</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	273 291	171 837	0	0
Finanskostnader	13	-3 166 361	-1 770 786	-3 071 000	-5 899 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-2 893 070</b>	<b>-1 598 949</b>	<b>-3 071 000</b>	<b>-5 899 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-30 579 166</b>	<b>4 601 283</b>	<b>-33 392 429</b>	<b>-35 883 176</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-30 579 166	0		
Reduksjon udekket tap		0	4 601 283		



## VALHALL BORETTSLAG BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	59 100 000	59 100 000
Rehabilitering	15	3 989 552	3 927 748
Tomt		1 551 931	1 551 931
Andel egenkapital i fellesanlegg	27	931 008	931 008
Andre varige driftsmidler	16	197 047	358 941
Aksjer og andeler	17	20 700	20 700
Miljøbankkonto, øremerket		346 941	0
Langsiktige fordringer	18	841 820	929 648
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>66 978 999</b>	<b>66 819 976</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Andre kortsiktige fordringer	19	1 354 618	1 758 616
Driftskonto OBOS-banken		448 577	106 175
Skattetrekkskonto OBOS-banken		798	319
Sparekonto OBOS-banken		8 553 151	7 099 245
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>10 357 144</b>	<b>8 964 355</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>77 336 143</b>	<b>75 784 331</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 322 * 100		32 200	32 200
Udekket tap	20	-90 184 144	-59 604 979
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-90 151 944</b>	<b>-59 572 779</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	21	147 541 191	119 266 651
Borettsinnskudd	22	14 945 000	14 945 000
Avsetning bomiljøtiltak	23	345 212	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>162 831 403</b>	<b>134 211 651</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		4 625 227	1 133 647
Skyldige offentlige avgifter	24	1 621	680
Påløpte renter		28 700	10 456
Annen kortsiktig gjeld	25	1 136	677
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>4 656 684</b>	<b>1 145 459</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>77 336 143</b>	<b>75 784 331</b>
Pantstillelse	26	254 794 500	166 226 184
Garantiansvar	27	1 643 979	1 643 979

Oslo, 03.04.2023  
Styret i Valhall Borettslag

Shahid Dar/ Gunnar Løvheim/ Juwachim J. Reginold/ Veronika Solbrekke/ Antoni Paprotny

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR 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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	21 143 988
Trappevask	359 352
Strøm elbil	58 350
Bod	10 800
Parkering	2 520
Eiendomsskatt	360
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>21 575 370</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Kortterminal	159 959
Egenandel ladebokser	184 500
Lading av kjøretøy m.m.	263 322
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>607 781</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-8 930
Påløpte feriepenger	-1 136
Arbeidsgiveravgift	-61 344
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-71 411</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 425 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 9 987, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 500.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS	-38 983
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-38 983</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse OBOS Prosjekt AS	-1 880 418
Hovedentreprenør VBM Byggfornyelse AS	-34 841 760
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-36 722 178</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-94 351
Drift/vedlikehold VVS	-78 883
Drift/vedlikehold elektro	-121 220
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-61 295
Drift/vedlikehold brannsikring	-34 081
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-11 240
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-22 022
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-301 355
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-125 659
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-12 664
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-37 594 948</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-362
Vann- og avløpsavgift	-1 864 013
Renovasjonsavgift	-1 046 199
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 910 574</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-1 357 551
Strøm oljefyr el.bereder	-1 874 401
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-3 231 952</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-102 222
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 348
Diverse leiekostnader/leasing	-8 830
Verktøy og redskaper	-13 499
Telefon-/kontormaskiner	-17 186
Driftsmateriell	-17 724
Lyspærer og sikringer	-946
Vakthold	-33 999
Renhold ved firmaer	-369 358
Andre fremmede tjenester	-8 639
Kontor- og datarekvisita	-1 309
Trykksaker	-12 103
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 987
Andre kontorkostnader	-10 174
Telefon, annet	-9 756
Porto	-335
Gaver	-2 333
Bank- og kortgebyr	-4 526
Velferdskostnader	-18 553
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-654 825</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 601
Renter av sparekonto i OBOS-banken	92 855
Kundeutbytte fra Gjensidige	118 071
Andre renteinntekter	57 764
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>273 291</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-777 775
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 388 586
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-3 166 361</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1978	59 100 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>59 100 000</b>

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.104/bnr.78, 79, 80 og 82.

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

**NOTE: 15****REHABILITERING (ombygging lokaler)**

Arkitekthonorar	467 401
Prosjektledelse	142 249
Bygningsgebyr	187 937
Hovedentreprenør Eisold bygg og vedlikehold AS	3 191 965
<b>SUM REHABILITERING</b>	<b>3 989 552</b>

**NOTE: 16****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Kontormøbler	
Tilgang 2017	43 485
Tilgang 2020	66 275
Avskrevet tidligere	-69 994
Avskrevet i år	-13 255
	26 511
TV-overvåkning	
Tilgang 2022	213 168
Avskrevet i år	-42 633
	170 535
Søppelhus	
Tilgang 2013	3 191 750
Avskrevet tidligere	-2 872 575
Avskrevet i år	-319 174
	1

<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>197 047</b>
--------------------------------	----------------

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-375 062</b>
--------------------------------	-----------------

**NOTE: 17****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Grandsalen 29 AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 173 Pålydende: kr 100 Balanseført verdi: kr 20 700

Den samlede aksjekapital i Grandsalen 29 AS er på kr 100 000.

**NOTE: 18****LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Grandsalen 29 AS	841 820
<b>SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>841 820</b>

**NOTE: 19****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Kundefordringer	18 210
Fordringer/håndkasse for tillitsvalgte	20 000
Forskuddsbetalte kostnader	1 316 408
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>1 354 618</b>

**NOTE: 20****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

**NOTE: 21****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,55 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2014	-140 000 000
Nedbetalt tidligere	20 733 349
Nedbetalt i år	119 266 651

0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,55 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022 (av ramme 239 718 071)	-149 718 071
Nedbetalt i år	2 176 880

-147 541 191

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-147 541 191</b>
------------------------------------	---------------------

**NOTE: 22****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1978	-14 702 700
Økt 2002	-62 800
Økt 2009	-91 800
Økt 2010	-37 200
Økt 2012	-15 900
Økt 2013	-17 300
Økt 2014	-17 300
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-14 945 000</b>

**NOTE: 23****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-345 212
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-345 212</b>

**NOTE: 24****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-798
Skyldig arbeidsgiveravgift	-823
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-1 621</b>

**NOTE: 25****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-1 136
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-1 136</b>

**NOTE: 26****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	14 945 000
Pantelån	147 541 191
<b>TOTALT</b>	<b>162 486 191</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	59 100 000
Tomt	1 551 931
<b>TOTALT</b>	<b>60 651 931</b>



**NOTE: 27**

**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

*Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar*

Selskapet eier 14,52 % av Furuset vaktmestersentral.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sentralen. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sentralen og utgjør kr 1 643 979.

Selskapets andel i sentralen vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i sentralen er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



## Annen informasjon om borettslaget

### Styret

Styret har kontor i Mellombygget, Vestre Haugen 68-74.  
Styrommet har telefon 971 19 896.

### 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.

### Vaktmester

Vaktmester Sameiet Furuset Vaktmestersentral ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterkontoret har adresse i Gransdalen 29 og er åpent hverdager mellom kl. 07.00 og kl. 15.00. Vaktmester kan også kontaktes på telefon 22 16 48 23, eller e-post, vaktmester@fvs.no. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

### Vektertjeneste

Borettslaget har avtale med Securitas om vektertjeneste. Om beboerne har behov for assistanse av vekteren ved for eksempel husbråk og lignende send SMS til 97 11 98 96

### Parkering

Borettslaget har gjesteparkeringsplasser og garasjer. Garasjene er tilknyttet leilighetene. Borettslaget har avtale med Smart Security om håndheving av borettslagets parkeringsbestemmelser. Ulovlig parkering inne på borettslagets område medfører bøtelegging. Gjester kan parkere i inntil 2 døgn på anviste parkeringsplasser. Dette gjelder ikke beboere, firmabiler og vil kunne bli bøtelagt.

### Nøklebrikke/Postkasseskilt

Nøklebrikke/Postkasseskilt kan bestilles hos Furuset Vaktmestersentra. Hver leilighet kan ha maks 5 brikker, barn skal ikke ha tilgang til felles områder kun til inngangspartier. For flere enn 5 nøkler, kreves rekvisisjon fra styret.

### Renhold

Trapper og fellesområder vaskes av eksternt firma ukentlig.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88010020. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tillegg innretninger 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 Styret på tlf. 97 11 98 96. Det er Styreleder sitt ansvar å registrere saken hos forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22 86 83 98, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.



Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **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 dognad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### **Garantert betaling av felleskostnader**

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling 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 godkjennelse av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

### **Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22 86 55 00.

### **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Valhall Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



**Kabel-TV**

Telia (Get) er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Teias (Gets) kundetjeneste på telefon 21 54 54 54, eller se på deres hjemmeside [www.telia.no](http://www.telia.no).



## Større vedlikehold og rehabilitering

### 2002-2006

- Rehab/større vedlikehold

### 2002/2003

- Innglassing av balkonger på de hvite blokkene samt maling av blokk 209.
- Gavlvegger på rekkehusene har fått nye plater.

### 2004/2005

- Vestre Haugen 74 - 78 ble malt Samt opprettet jordfeilbrytere i Vestre Haugen 64-78.

### 2006

- Vestre Haugen 2 - 36 ble det montert resterende jordfeilbrytere, samt at det ble skiftet ut fasadeplater i Vestre Haugen 2 - 8 og 18 - 22.
- Det ble samtidig etterisolert og tak over inngangsdører ble byttet ut, dette arbeid vil fortsette.

### 2007

- Vindusfeltene på de hvite blokkene ble skiftet ut med stålkassetter pga. råte.

### 2007/2009

- I Vestre \*Haugen 28-36 ble fasadeplater skiftet ut. Det ble samtidig etterisolert og tak over inngangsdører ble byttet ut.
- I Vestre Haugen 44-46 ble to av gavlveggene byttet ut og hele blokka ble malt.
- Det ble laget en ny storstue etter at den gamle storstua/styrerom ble ombygd til to leiligheter. Disse to leiligheter er solgt.
- Nytt vaskeri i mellombygget 42-44.
- I veien ned til garasjen ved Vestre Haugen 10 har det blitt lagt ny asfalt med varmekabler.
- Det har litt satt opp 3 bommer, hvorav 2 betalingsbommer i borettslaget.
- Garasjen har blitt oppgradert med nytt overvåkningssystem.
- Begge garasjene har fått nytt brannsikringssystem.



## 2010

- Tak over rekkehus Vestre Haugen 28-36 fornyet og oppgradert etter brann skader.
- Vaskeri er oppgradert med nye vaskemaskiner og data system kortleser, 2 boenheter kan vaske samtidig i vaskeri.
- Grønt området var oppgradert med nye planter.
- Styret har byttet forsikringsselskap pga. høye priser er gått over til Nemi forsikring, gevinst for borettslaget er ca. 130 000 nok.
- Etter godkjenning fra Generalforsamling i 2010 2 hybel leilighet er solgt borettslag har fått inntekt på 1 800 000 NOK.
- Nytt kontrakt med Get (levering av tv og bredbånd) beboerne får nye digital Dekoder HDMI inkl. nye HD kanaler, senere borettslag får en eget intern informasjonskanal da styret kan informere enda bedre til beboerne.
- Begge garasjeporter er byttet ut og sikkerhetsmessig frekvens er endret, Styret har kjøpt nye fjernkontroll som fungerer bedre og er billig.
- I løpet av 2010 var 2 fuktskader var ordnet, begge var avslått fra forrige forsikringsselskapet.
- Styret hatt en del dugnadsarbeid for å spare utgifter.

## 2011

- Utskifting av fasade plater Vestre Haugen 28-36, mot lekeplassen med tak over terrassene i 1 og 2 etg.
- Det gamle vaskeriet ved Vestre hagen 62 er, ved dugnad, omgjort til fellesrom.
- Etter generalforsamling har styret engasjert OBOS Prosjekt for prosjektering av nytt avfallssystem.
- Styret har hatt en del dugnadsarbeide for å spare utgifter. Her har flere beboere bidratt vesentlig. Dette gjelder blant annet oppussing av dolestua, oppussing av hybel for salg, oppgangene og en rekke arbeide på grøntarealene.
- Boss skadedyr har vært engasjert for å få bukt med gnagere.
- 1 stk. hybel leilighet er solgt, dette var godkjent fra generalforsamling.
- Etter generalforsamlings vedtak styret har engasjert OBOS-prosjekt for å prosjektere nye søppel system.
- Styret har byttet forsikringsselskap fra Nemi til Berckley forsikring pga veldig høy premie økning.

## 2012

- Etter generalforsamling har styret engasjert OBOS Prosjekt for prosjektering av nytt avfallssystem og nye avfallssystemet er i gang, det er satt 5 stasjoner.
- 1 stk. hybel leilighet er solgt, dette var godkjent fra generalforsamling.
- Alle 3 lekeplassene er oppgradert med nye utstyr.
- Området bak Vestre Haugen 28-36 er også oppgradert.
- Nye og bedre belysning ved gjesteparkering.
- 2 stk nye vei bom en ved VH.64 pga tung trafikk over garasjen og andre bom ved lekeplassen pga sikkerhet for barn.
- Hovedlekeplassen er oppdatert med nye utstyr og nytt gummi gulv, lekeplassen

ved oppgang 78 og 26 er også oppdatert.

- Prosjektering av vedlikeholdsarbeid er i gang, dette var godkjent fra generalforsamling 2011

### 2013

- I 2013 ble hele overvåkningssystemet i garasjene byttet ut til nytt moderne system
- Den store garasjen (under VH. 46-78) er oppgradert med ny brannsentral, ny belysning, ny garasjeport og nye IP-kameraer. Garasjen er også ferdig malt på nytt fra VH.40-78 med nye takplater og isolasjon fra VH.74-78. Helt ny varmeovn er montert nærmere garasjeporten.
- I den lille garasjen (under VH.10-26) er ny avtrekksvifte ferdig montert under VH.16Storstua er pusset opp med nye veggplater, fliser på kjøkken og nytt skap,
- HMS: styret har engasjert en inspektør for å kontrollere lekeplassene. Nødbelysning er byttet ut både i garasjen og kjellergangene. Brannsentraler og brannporter i garasjene har hatt årlig service.
- Ventilasjonsanlegget var renset fra VH.58 til VH.72

### 2014

- Etter generalforsamlingsvedtak total rehabilitering av borettslaget var godkjent budsjett på 150 mill. byggeperiode ca.2 år, med husleie økning inntil 41%, bygge arbeidet startet sep.2014 fra blokk 204
- Skiftet ut defekte lamper i vindeltrapp ned til bomberom VH.14.16
- Utskifting av gamle avtrekksvifter begge garasjene
- Ny byggeforsikring pga høy premie etter brann i store garasjen
- Vasking av avfallbrønner alle 5 stasjoner

### 2015

- Fasadekledning bestående av cembritplater og paneler skiftet, ytterveggen tilleggsisoleres utvendig.
- Inngangspartier, tablåer, adgangskontroll med nøkkelbrikke, ringeklokker og porttelefonsystemet skiftet.
- Alle vinduer og dører skiftet, dette gjelder også inngangspartier, balkonger.
- Uteboder på balkonger og terrasser blitt bygd.
- Gulv, vegger og tak (himling) på balkongen blir rehabilitert og malt.
- Balkongsbrystninger inklusive blomsterkasser av betong blitt skiftet ut med glassrekkverk.
- Markiser til alle leiligheter i blokker og rekkehus på bakkeplan.
- Innglassing av alle balkonger i blokker over bakkeplan.
- Nye terrasser til alle leiligheter på bakkeplan
- Omtrekking av samtlige tak i alle 13 blokker
- Rehabilitering av uteområder fase 1er ferdig (Vestre Haugen 2-36)
- Alle varmtvannsberedere er skiftet i hele borettslaget samt sirkulasjonsrør i rekkehus.
- Dreningsarbeid blokk 204-206
- Oppgradering av TV avtale med Get
- Oppgradering av Internett avtale med Home nett, og felles tek. utstyr i

borettslaget.

- Montering av utvendig kamera for å sikre felles området i borettslaget
- Det har vært brannskade i oppgang 56, det er skiftet nye postkasser, lamper og hele trapperom er ferdig malt.

## **2016**

- Overtagelse av prosjektet fra S-bygg, total rehabilitering av borettslaget bestående av cembritplater og paneler skiftet, ytterveggen og tilleggisolering utvendig.
- Inngangspartier, tablåer, adgangskontroll med nøkkelbrikke, ringeklokker og porttelefonsystem skiftet.
- Alle vinduer og dører skiftet, dette gjelder også inngangspartier og balkonger.
- Inngangsdører til alle leiligheter byttet. Uteboder på balkonger og terrasser renoveret.
- Gulv, vegger og tak (himling) på balkongen rehabilitert og malt.
- Balkongbrystninger inklusive blomsterkasser av betong blitt skiftet ut med glassrekkverk.
- Markiser til alle leiligheter i blokker og rekkehus på bakkeplan.
- Innglassing av alle balkonger i blokker over bakkeplan.
- Nye terrasser til alle leiligheter på bakkeplan.
- Omtekking av samtlige tak i alle 13 blokker.
- Rehabilitering av uteområder ferdig.
- Alle varmtvannsberedere er skiftet i hele borettslaget samt sirkulasjonsrør i rekkehus.
- Dreningsarbeid blokk 204-206.
- Utskifting av alle lamper i trapperom og andre fellesområder, det er nye LED lamper med 5 års fabrikk garanti.
- Nye krakker og søppeldunker til uteområdene.
- Alle dokumenter av byggeprosjektet er ferdig skannet er arkivert digitalt.
- Byttet ut 2 veiebom ved VH.2 og 78
- Avfallsbrønnere ble vasket 2 ganger
- Takplater i storegarasjen var reparert av FVS
- Montering av frostfrie utvendige kraner og slangesystem til utemiljø.
- Bytting av gatebelysning ved handicapgarasjene og i store parkeringsområdet.

## **2017**

- Markiser til øverste leiligheter i rekkehusene fra Vestre Haugen 2-36
- Korrigering av avløpsrør i vh.60 samt nytt gulv i inngangen
- Vannskade VH.56 10.06.2017
- Vannlekkasje Vh.68 7.10.2017
- Vannlekkasje 10.09.2017 Vh.74
- Hoved ettersyn av lekeplasser 11.10.2017
- Service brannanlegg 30.08.2017
- Reparasjon utebelysning i parkeringen
- Reparasjon av jordfeil i rekkehusene
- Brannslukningsapparat utdeling og retur
- Sluttoppgjør med byggefirma S-bygg
- Et års befaring med byggefirma

- Rens av avtrekksystem i hele borettslaget
- Ny avtale med GET for TV og Internett (nytt fibernett)

## 2018

- El tavler og ladestasjoner el-biler:  
Følgende 10 årsplan borettslaget måtte skifte hoved elektriske tavler for å dekke dagens HMS krav, fra skru sikringer til automat system. Styret har jobbet lenge med dette prosjektet. Pristilbud ble hentet fra flere leverandører både i 2017 og 2018.  
Med en grundig gjennomgang har styret valgt firmaet Datek elektro for å skifte hovedtavler i alle 13 blokker. Tillegg til dette har styret hentet tilbud i forbindelse med ladestasjoner. Forslaget ble godkjent i generalforsamling i 2018, så begge prosjektene ble slått sammen og ble vurdert isforhold til pris og kvalitet. Installasjon startet i slutten av 2018. Dette er et stort prosjekt som kommer til å bli ferdig i slutten av mars 2019. Jobben skal etterkontrolleres av en godkjent tredje part.
- Skiltavlesningssystem:  
I 2018 har styret sett flere løsninger for å sikre tilganger til garasjen. F.eks. brikkeløsning, GSM løsning og skiltavlesningssystem. Vi fikk et bra tilbud i forbindelse med automatisk skiltavlesningssystem som er gratis ferdig installert på begge garasjene og det er kun registrerte biler som kan kjøre inn og ut.
- Skiftet alle tak sluk:  
På grunn av kraftig vinter i 2017-2018 opplevde vi en del problemer med taksluk og vannlekkasje. Styret har besluttet og bytte ut alle taksluk med nytt rør for avløp for alle 13 blokker. Dette er for å sikre videre vannlekkasjer og få kontroll over forsikringsskader. Jobben er ferdig utført av Lillestrøm tak og membran.
- Radon måling:  
I 2018 har styret sjekket flere muligheter for å gjennomføre radon måling i leilighetene på bakkeplan. Dette er en del av lovpålagt HMS runde. Styret har kjøpt Radon målere som skal plasseres to stykker i hver leilighet i begynnelsen av 2019. Resultatet skal følges opp.
- Ny avtrekksvifter i vh.52, 56, 74, 76, 78  
Etter 10 års plan har styret besluttet å bytte ut alle takvifter for å forbedre inne klimaet og spare strøm. Dette er kartlagt og byttes ut i begynnelsen av 2019. 5 takvifter er allerede byttet ut i 2018.
- Nye gelendre pulverlakkert:  
2018 ble det montert nye gelendre ved inngangspartier og på fellesområder. Dette er å redusere personligskader og skader på bygninger.
- Maling av alle terrasser:  
Etter rehabilitering i 2016 ble det besluttet og ikke å male terrasser på to år for å tørke treverket. Styret har hentet flere pristilbud fra flere firmaer og valgte et firma som har gjennomført maling av alle terrasser både på bakkeplan og første etasje i rekkehusene.
- Nye kamera overvåkning:  
Etter generalforsamling i 2018 har styret hentet pristilbud og valgt et firma som har installert i kjellergangene og på søppelstasjonene for å sikre hærverk.
- Nye belysning i kjelleren vh.28-36: Etter brannskader i vestre haugen 28 til 36 har styret besluttet å ha nye lamper og automat styring. Dette er gjennomført i hele kjeller gangen Vestre Haugen 28-36.



- Ny veibom med betalingskort system:  
I 2018 har styret bestilt montering av to bom med kortlesere for å unngå kontant håndtering. Det var en del problemer med gamle bommer som var nesten 10 år gamle samt betaling av mynter til banken. Nå kan alle betale med all slags bankkort. Transaksjonene ble bokført rett inn i regnskap. Ekstra varmtvann bredere blokk 201, 202, 203 og 206:  
På grunn av mye forbruk av varmtvann måtte styret installere ekstra bredere på noen blokker for å dekke varmtvannsbehovet. Dette er ferdig installert av vår egen rørlegger Ringside.
- Nytt forsikringsselskap:  
Flere skader i 2017 og 2018 og økende premier fra vårt forrige forsikringsselskap, har styret gått over til nytt forsikringsselskap som ga en årlig gevinst på ca. 200 000.

## 2019

- Bygging av paviljong ved vh.78  
I 2019 ble den gamle paviljongen foran vestre haugen 78 bygget om til lager plass som brukes av styret og vaktmester.
- Utskifting av skadet fasadeplater gjennom forsikring  
Styret hadde gjennomgang av utvendig fasadeplater og klaget til forsikringsselskapet av byggefirmaet. Reklamasjonen ble godkjent og dem har skiftet en del fasadeplater.
- Montering av frostsikre utekraner 4 steder.  
I 2019 ble det montert fire nye utekraner i nærheten av søppelstasjoner. De kan brukes til spyling av disse stasjonene.
- Tømming av sandfang/utvendige kummer  
Styret engasjerte et firma til å tømme utvendig sandfang i borettslagsområder. Disse sandfangene var fulle.
- Planting  
Styret har kjøpt en del planter for hele borettslaget, spesielt på forsiden av blokkene og rekkehusene.
- Nye varmevifta i lille garasjen  
I 2019 ble en ny og stor varmevifte montert i den lille garasjen ved porten, for å holde temperaturen normal og stabil.
- Flytting av vaktmesterkontor fra Vh.72 til vaskeriet  
I forbindelse med bygging av to leiligheter måtte styret flytte noen boder et annet sted. Derfor ble det bygget nye boder i gamle kjølelager der vaktmester hadde kontoret sitt. Mens vaktmester ble flyttet til vaskeriet. Samt lagersted.
- Oppgradering av utebelysning med led  
All privatutebelysning som borettslaget har ansvaret for, har blitt byttet ut med led belysning, både ved lekeplassen og parkeringsplasser.
- Oppgradering av lekeplasser  
I 2019 ble alle lekeplasser oppgradert foran vestre haugen 78, 26 og den store lekeplassen. Alle sandkasser er fjernet og erstattet med gummiblegg
- Bygging av 2 leiligheter, etter godkjenning fra generalforsamling, har styret gitt kontrakt til et firma for å bygge to leiligheter ved de gamle vaskeriene. I vestre haugen 56 og 62. Disse to leilighetene er registrert og i slutfasen. Klar til salg iløpet av sommer 2020.



## 2020:

- Etter godkjenning fra generalforsamling, har styret gitt kontrakt til et firma for å bygge to leiligheter ved de gamle vaskeriene. I vestre haugen 56 og 62. Disse to leilighetene er registrert hos kartverket er i slutfasen hos plan og bygningsetaten i Oslo. Klar til salg i løpet av 2021.
- Prosjektering av Rør og baderomrehabilitering
- Garasjeport
- Utskifting av Cembrit plater
- Rehabilitering av HC garasjer
- Service søppeldunker
- Oppgradering av inngangspartier og trapperom
- Nye varmeovner i alle inngangspartier
- Sykkelparkering utenfor 50-72 og 68
- Oppgradering av trapperom til begge garasjeanlegg
- Montert nye informasjonstavler i alle inngangspartier.
- Nye branndører i begge garasjer.

## 2021

- Montering av elektriske dørpumper til inngangspartier på rekkehus området.
- Bytting av garasjeport i lille garasjen.
- Ny varmevifte i lille og store garasjen.

## 2022

- 2 leiligheter er ferdig bygd, det var en del krav fra PBE men begge er nå godkjent. Styret er i gang med å selge dem.
- Overvåkningskamera i garasje, kjelleren samt parkerings områder er oppdatert med nytt system med bedre kvalitet.
- Prosjektet rør og baderomrehabilitering er ferdig for følgende adresser.
  - Vestre Haugen 38-46
  - Vestre Haugen 50-56





## SAMEIET FURUSET VAKTMESTERSENTRAL ORG.NR. 977 459 486, KUNDENR. 192

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	9 635 004	9 117 747	9 627 000	9 635 000
Salg anleggsmidler		0	3 999	0	0
Andre inntekter	3	132 780	102 501	8 000	8 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>9 767 784</b>	<b>9 224 247</b>	<b>9 635 000</b>	<b>9 643 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-5 749 516	-5 536 321	-6 259 000	-6 289 000
Styrehonorar	5	-250 000	-240 000	-250 000	-250 000
Avskrivninger	12	-398 945	-398 951	-535 000	-535 000
Revisjonshonorar	6	-51 388	-45 650	-50 000	-55 000
Forretningsførerhonorar		-267 163	-260 648	-263 900	-278 000
Konsulenthonorar	7	-27 448	-44 450	-90 000	-45 000
Drift og vedlikehold	8	-214 543	-139 097	-173 000	-135 000
Forsikringer		-130 235	-129 066	-150 000	-150 000
Energi/fyring		-101 795	-86 234	-85 000	-130 000
Andre driftskostnader	9	-2 174 803	-1 732 468	-1 779 000	-2 055 700
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-9 365 835</b>	<b>-8 612 885</b>	<b>-9 634 900</b>	<b>-9 922 700</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>401 949</b>	<b>611 362</b>	<b>100</b>	<b>-279 700</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	44 276	11 503	0	0
Finanskostnader	11	-256	-161	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>44 020</b>	<b>11 343</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>445 969</b>	<b>622 704</b>	<b>100</b>	<b>-279 700</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		445 969	622 704		



## SAMEIET FURUSET VAKTMESTERSENTRAL BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	12	713 060	1 112 005
Aksjer og andeler	13	100	100
Langsiktige fordringer		201 142	201 142
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>914 302</b>	<b>1 313 247</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Beholdninger		31 518	32 008
Andre kortsiktige fordringer	14	14 798	127
Driftskonto OBOS-banken		128 932	74 701
Skattetrekkskonto OBOS-banken		187 672	160 870
Sparekonto OBOS-banken		5 753 576	6 473 163
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>6 116 496</b>	<b>6 740 869</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 030 798</b>	<b>8 054 116</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital	15	6 008 942	6 410 137
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>6 008 942</b>	<b>6 410 137</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		98 869	102 403
Skyldige offentlige avgifter	16	388 050	390 055
Annen kortsiktig gjeld	17	534 938	1 151 520
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 021 856</b>	<b>1 643 979</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 030 798</b>	<b>8 054 116</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.03.2023

Styret i Sameiet Furuset Vaktmestersentral

Shahid Dar

Åge Sveen

Umar Sheikh Munir

Trond Degerdal



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 9.05.23

**Selskapsnummer:** 450 **Selskapsnavn:** Valhall Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

**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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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