



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 488 233
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: VALHALL BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jon Hoel Stabell
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 29.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 317 853	4 407 235
Sum inntekter		5 317 853	4 407 235
Kostnader			
Lønnskostnad		404 019	311 194
Annen driftskostnad		12 543 502	25 608 760
Sum kostnader		12 947 521	25 919 954
Driftsresultat		-7 629 669	-21 512 719
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		299 066	128 186
Sum finansinntekter		299 066	128 186
Annen finanskostnad		2 705 904	883 847
Sum finanskostnader		2 705 904	883 847
Netto finans		-2 406 838	-755 660
Resultat før skattekostnad		-10 036 507	-22 268 379
Årsresultat		-10 036 507	-22 268 379
Totalresultat		-10 036 507	-22 268 379
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-10 036 507	-22 268 379
Sum overføringer og disponeringer		-10 036 507	-22 268 379



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			35
Andre fordringer		315 798	172 648
Sum fordringer		315 798	172 683
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		8 172 465	20 680 847
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 172 465	20 680 847
Sum omløpsmidler		8 488 263	20 853 530
SUM EIENDELER		8 488 263	20 853 530

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		40 196 938	30 160 431
Sum opptjent egenkapital		-40 196 938	-30 160 431
Sum egenkapital		-40 196 938	-30 160 431
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		46 029 669	46 752 207
Sum annen langsiktig gjeld		46 029 669	46 752 207
Sum langsiktig gjeld		46 029 669	46 752 207
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		303 130	258 354
Leverandørgjeld		2 294 921	3 957 689
Skyldige offentlige avgifter		451	57
Annen kortsiktig gjeld		57 030	45 654
Sum kortsiktig gjeld		2 655 532	4 261 754
Sum gjeld		48 685 201	51 013 961
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 488 263	20 853 530



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370736

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 488 233
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: VALHALL BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jon Hoel Stabell
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 21.05.2024



Organisasjonsnr: 975 488 233
VALHALL BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 317 853	4 407 235
Sum inntekter		5 317 853	4 407 235
Kostnader			
Lønnskostnad		404 019	311 194
Annen driftskostnad		12 543 502	25 608 760
Sum kostnader		12 947 521	25 919 954
Driftsresultat		-7 629 669	-21 512 719
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		299 066	128 186
Sum finansinntekter		299 066	128 186
Annen finanskostnad		2 705 904	883 847
Sum finanskostnader		2 705 904	883 847
Netto finans		-2 406 838	-755 660
Resultat før skattekostnad		-10 036 507	-22 268 379
Årsresultat		-10 036 507	-22 268 379
Totalresultat		-10 036 507	-22 268 379
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-10 036 507	-22 268 379
Sum overføringer og disponeringer		-10 036 507	-22 268 379



Organisasjonsnr: 975 488 233
VALHALL BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			35
Andre fordringer		315 798	172 648
Sum fordringer		315 798	172 683
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		8 172 465	20 680 847
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 172 465	20 680 847
Sum omløpsmidler		8 488 263	20 853 530
SUM EIENDELER		8 488 263	20 853 530
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		40 196 938	30 160 431
Sum opptjent egenkapital		-40 196 938	-30 160 431



Sum egenkapital	-40 196 938	-30 160 431
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	46 029 669	46 752 207
Sum annen langsiktig gjeld	46 029 669	46 752 207
Sum langsiktig gjeld	46 029 669	46 752 207
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	303 130	258 354
Leverandørgjeld	2 294 921	3 957 689
Skyldige offentlige avgifter	451	57
Annen kortsiktig gjeld	57 030	45 654
Sum kortsiktig gjeld	2 655 532	4 261 754
Sum gjeld	48 685 201	51 013 961
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	8 488 263	20 853 530



Organisasjonsnr: 975 488 233
VALHALL BOLIGSAMEIE

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2189

Valhall Boligsameie



Velkommen til årsmøte i Valhall Boligsameie

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 14. mars kl. 09:00 og lukker 18. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2189>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Velkommen til årsmøtet 2024

Styret velger et heldigitalt årsmøte i år. Det vil si at stemmegivningen gjøres her på Vibbo. Styret holder imidlertid et digitalt møte på Teams for å gjennomgå sakslisten, og for å kunne besvare eventuelle spørsmål fra seksjonseierne.

Her er link til møtet for gjennomgang av sakslisten, torsdag 14. mars kl 19:00: <https://rb.gy/yyivva>

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap 2023
6. Solceller
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte



Med vennlig hilsen,
Styret i Valhall Boligsameie



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Steinar Svenningsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Stine Veiberg foreslått. Som protokollvitner ble Marius Mathiassen og Bjørn Fodstad foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap 2023

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets underskudd på kr 10 036 507 skal tas av egenkapitalen.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd tas av egenkapital.

Vedlegg

1. 2189 Årsberetning 2023.pdf

Sak 6

Solceller

Forslag fremmet av:
Arne Rambøl

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker en utredning av muligheten for å montere solceller på eget tak.

Styrets innstilling

STYRET OPPFORDRER TIL Å STEMME IMOT FORSLAGET TIL ARNE RAMBØL

Styret takker for forslaget knyttet til utredning av brannsikkerhet ved montering av solceller.

Etter nøye vurdering, anbefaler styret likevel at forslaget ikke får tilslutning.



I vurderingsprosessen for installasjon av solcellepaneler, er det flere faktorer utover brannsikkerhet som må vurderes og evalueres. Blant disse faktorene er:

- Våre nye tak er dekket av en fortsatt gjeldende garanti. Det er nødvendig å klargjøre om garantien vil forbli intakt dersom det kreves montering direkte på takplatene.
- Det kreves utforming av klare retningslinjer i sameiets vedtekter eller husordensregler angående ansvarsfordeling for vedlikehold av tak utstyrt med solcellepaneler. Dette inkluderer håndtering av reklamasjoner og kostnadsfordeling ved eventuell fjerning for vedlikehold.
- En vurdering av hvordan solcellepaneler påvirker takets belastning må gjennomføres.
- Det må undersøkes hvilke løsninger som kan tilby et visuelt enhetlig uttrykk.
- Installasjonen av solcellepaneler krever godkjenning fra kommunene og er søknadspliktig.

Styret anerkjenner viktigheten av bærekraftige initiativer for sameiet og er generelt positive til grønne tiltak. Likevel mener vi at tidspunktet for en slik utredning ikke er riktig nå. Slike tiltak må vurderes i en bredere sammenheng, for eksempel ved å først gjennomføre en undersøkelse blant seksjonseierne for å måle interessen for solcellepaneler, før man eventuelt går videre med en ekstern utredning. En fullstendig utredning vil medføre kostnader. Gitt de eksisterende kostnadsnivåene og de driftstiltak styret allerede har planlagt innenfor driftsbudsjettet, vil en slik utredning innebære en ytterligere økning i felleskostnadene.

Forslag til vedtak

Sameiet får gjort en brannteknisk vurdering av sikkerheten ved å montere solceller på en eller flere enheter i en rekke. Dereom sikkerheten er tilfredstillende gis det lov til å montere solceller på eget tak.

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styrets arbeid i 2023 foreslås satt til kr 250 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse for 2023 settes til kr 250 000.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges to styremedlemmer for to år. Hege Karlsholmen stiller til gjenvalg. Camilla Burås Juvik stiller til nyvalg.

Steinar Svenningsen og Thomas Magnusen har ytterligere ett år som hhv. styreleder og styremedlem

Innstilling

Hege Karlsholmen og Camilla Burås Juvik velges som styremedlemmer



Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Camilla Burås Juvik**

Jeg stiller meg til disposisjon for en plass i styret i Valhall Boligsameie med ønske om å være en bidragsyter for barn og voksnes trivsel i sameiet vårt. Våre utearealer trenger et løft og jeg håper dette kan være et fremtidig prosjekt for oss nå som det store vedlikeholdsprosjektet ferdigstilles. Gode, trygge relasjoner mellom naboer og samarbeid for felles måloppnåelse er verdier jeg setter høyt.

- **Hege Karlsholmen**

Jeg ønsker å stille meg til disposisjon for to nye år i styret for å være med på å avslutte vedlikeholdsprosjektet mtp oppfølgingssaker, samt bistå i gjennomføring og oppfølging av ettårsbefaring for prosjektet.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Steinar Svenningsen	Odins Vei 22 B
Styremedlem	Hege Karlsholmen	Odins Vei 20 B
Styremedlem	Thomas Milje Magnusen	Odins Vei 18 D
Styremedlem	Knut Richard Mork	Odins Vei 8 B
Varamedlem	Filip Netskar	Odins Vei 14 D
Varamedlem	Anne Sundvoll	Odins Vei 11 C

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post: valhallboligsameie@styrerommet.no

Se Valhall Boligsameies hjemmeside på <https://vibbo.no/2189> for ytterligere informasjon.

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Valhall Boligsameie

Sameiet består av 102 seksjoner.

Valhall Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975488233, og ligger i NORDRE FOLLO kommune

Gårds- og bruksnummer:

249 506

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Valhall Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.



Redegjørelse for Styrets arbeid

Styret har gjennom perioden arbeidet aktivt med oppfølgingen av vedlikeholdsprosjektet med Palmgren, med fokus på ferdiggjøring av den siste delen av prosjektet. Dette har inkludert etterarbeid, behandling av reklamasjoner, sluttbefaringer og løpende ferdigstillelse av rekkehusene. Vi har deltatt på ukentlige bygge møter, befaringer og sluttbefaringer for å sikre en grundig oppfølging.

Vi har oppnådd betydelige besparelser i elektroarbeidet ved å avdekke flere tilfeller av feilfakturering. Dette har vært et særdeles ni tidig og arbeidskrevende arbeid, men har betalt seg i nesten 500.000 i sparte kostnader.

Styret har også byttet vaktmester, reforhandlet avtalen og inngått ny avtale med Gjersrud for å sikre best mulig service for sameiet. I perioden opplever styret av spesielt brøyting av felles stikkveier og parkeringsplasser har forbedret seg.

I tillegg har styret organisert årlig dugnad, inkludert to måkedugnader denne vinteren. Vi har arrangert juletregrantenning, og vi vil gjerne takke velferdsgruppa for deres bidrag til dette arrangementet. I tillegg serverte de jo deilig mat og drikke på dugnaden!

Styret har avholdt flere styremøter, både fysiske, digitale og skriftlige, for å sikre effektiv kommunikasjon og beslutningstaking.

Vi har håndtert forsikringssaker løpende gjennom året. På forsommeren gikk vi over til at OBOS Forsikring skulle håndtere forsikringssakene på våre vegne. Dette er inkludert i forretningsføreravtalen. OBOS Forsikring har dessverre ikke levert i henhold til forventning og avtale, og har skapt utfordringer for styret og beboere, og merarbeid knyttet til arbeid som OBOS skulle ha gjort, men som styret har måttet ta ansvar for. Styret vurderer derfor nå å ta dette ansvaret tilbake fra OBOS Forsikring, og dette vil inngå som en løpende helhetsvurdering av OBOS sine tjenester knyttet til sameiet.

Vi har også reparert søppelkontainere og oppnådd betydelige besparelser ved å reparere dem på stedet i stedet for å bytte dem ut. Leverandøren ville bytte nedkastet og erstatte med nytt, men med brede henvendelser fant vi til slutt noen som kunne utbedre. Dette har spart fellesskapet for ca. 150.000 kroner.

Styret har også prioritert service og vedlikehold av bommene inn til internveiene, samt vurdert antall ladeplasser i samarbeid med CircleK. Styret har undersøkt alternative leverandører for ladeløsningen, men har konkludert med å fortsette med CircleK.

Budsjettrunden har vært krevende, og vi har holdt fokus på å holde kostnadene nede. I budsjettet ligger det nå kun midler til å dekke normalt drift og løpende drift og vedlikehold for neste periode, med unntak av preventivt dreneringsarbeid ved nr. 10 og nr. 20.

Samlet sett har styret arbeidet målrettet for å sikre at sameiet driftes effektivt og at vedlikeholdsbehovene blir ivaretatt på en kostnadseffektiv måte.

Takk for tilliten også i 2023!

//Styret



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

Driftsinntektene er på totalt kr 5 317 853. Dette er kr 328 147 høyere enn budsjettert. Dette skyldes ladeinntekter er ca. kr 66 000 høyere enn budsjettert og andre inntekter er ca. kr 395 000 høyere enn budsjettert. Dette er for det meste viderefaktureringer.

Driftskostnadene er på totalt kr 12 947 521. Dette er kr 10 448 638 høyere enn budsjettert. Ca. kr 10 540 000 gjelder drift og vedlikehold som ikke var budsjettert for.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på kr 10 036 507 og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet.

Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 5 832 731.

Dette er en høy arbeidskapital. Det ble i februar 2024 nedbetalt 5. millioner på lånet.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 390 000 til vanlig vedlikehold.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten 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 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Valhall Boligsameie.

Lån

Valhall Boligsameie har lån i Handelsbanken.

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er ikke helt klart med hensyn til inntektssiden. Det vil bli en økning av felleskostnader, men uklart hvor mye enda. I dag er termingebyr lånekostnader inkludert i felleskostnadene, men når lånet nå om kort tid vil bli bundet til en administrasjonsavtale (mulighet for individuell nedbetaling) vil termingebyr lånekostnader bli trukket ut av «felleskostnadene» og være på en egen linje. Styret vil publisere oppdaterte tall og informasjon rundt budsjett og dette når det er klart.

TV/ bredbånd økte med kr 114 til kr 534 fra 1.1.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Valhall Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Valhall Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 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 sameiet i samsvar med 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter styrets årsrapport og 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 øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i 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

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

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21 0166 Oslo Vedlegg 1	Telefon: +47 23 31 07 20 12 av 22	Medlemmer av Den Norske Revisorforening Bankgiro: 8397.05.05914	Organisasjonsnr: 975 800 679 mva 2189 Årsberetning 2023.pdf
---	--------------------------------------	---	---



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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 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>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Vedlegg 1

Telefon: +47 23 31 07 20

13 av 22

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva

2189 Årsberetning 2023.pdf



VALHALL BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 975 488 233, KUNDENR. 2189

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 106 280	4 262 472	5 106 000	5 282 000
Ladeinntekter EL-bil		206 573	124 426	140 000	140 000
Andre inntekter	3	5 000	20 337	400 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		5 317 853	4 407 235	5 646 000	5 422 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-54 019	-43 396	-43 874	-40 750
Styrehonorar	5	-350 000	-267 798	-307 968	-250 000
Revisjonshonorar	6	-12 225	-9 350	-9 500	-8 500
Forretningsførerhonorar		-139 230	-133 875	-137 000	-147 000
Konsulenthonorar	7	-14 113	-39 886	-20 000	-15 000
Kontingenter		0	0	-2 000	0
Drift og vedlikehold	8	-10 748 908	-23 813 102	-210 000	-390 000
Forsikringer		-685 723	-655 323	-760 041	-835 000
Energi/fyring		-186 832	-236 496	-250 000	-190 000
TV-anlegg/bredbånd		-615 413	-560 170	-600 000	-655 000
Andre driftskostnader	9	-141 058	-160 558	-158 500	-158 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-12 947 521	-25 919 954	-2 498 883	-2 690 150
DRIFTSRESULTAT		-7 629 669	-21 512 719	3 147 117	2 731 850
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	299 066	128 186	0	0
Finanskostnader	11	-2 705 904	-883 847	-3 000	-3 071 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 406 838	-755 660	-3 000	-3 071 000
ÅRSRESULTAT		-10 036 507	-22 268 379	3 144 117	-339 150
Overføringer:					
Udekket tap		-10 036 507	-22 268 379		



VALHALL BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 975 488 233, KUNDENR. 2189

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		21 908	19 095
Kundefordringer		0	35
Forskuddsbetalte kostnader		166 706	153 448
Andre kortsiktige fordringer	12	127 184	105
Driftskonto OBOS-banken		1 599 321	3 622 499
Skattetrekkskonto OBOS-banken		246	0
Sparekonto OBOS-banken		6 568 994	17 054 444
Innestående i andre banker (DNB)		3 903	3 903
SUM OMLØPSMIDLER		8 488 263	20 853 530
SUM EIENDELER		8 488 263	20 853 530
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-40 196 938	-30 160 431
SUM EGENKAPITAL		-40 196 938	-30 160 431
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	46 029 669	46 752 207
SUM LANGSIKTIG GJELD		46 029 669	46 752 207
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		56 651	18 569
Leverandørgjeld		2 294 921	3 957 689
Skyldige offentlige avgifter	15	451	57
Påløpte renter		262 161	194 268
Påløpte avdrag		40 969	64 086
Påløpte kostnader		0	26 682
Annen kortsiktig gjeld	16	379	403
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 655 532	4 261 754
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 488 263	20 853 530
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Regnskapsmøte 26.02.2024, Digital signering
Styret i Valhall Boligsameie

Steinar Svenningsen /S/

Thomas Milje Magnussen /S/

Knut Richard Mork /S/

Hege Karisholmen /S/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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. 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader etter sameierbrøken	4 592 200
TV/ bredbånd kr 420 pr. mnd. pr. seksjon	514 080
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 106 280

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Retur depositum, Advokatfirmaet Frøy	5 000
SUM ANDRE INNETEKTER	5 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-3 713
Påløpte feriepenger	-379
Arbeidsgiveravgift	-49 928
SUM PERSONALKOSTNADER	-54 019

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 2022/2023, og er på kr 350 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 225.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 113
SUM KONSULENTHONORAR	-14 113

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Elektroteknikk, Elvia AS	-77 790
Uteområde, Herstad Entreprenør AS	-141 500
Hovedentreprenør I, Bygghuset AS	-439 531
Hovedentreprenør II, Palmgren AS	-10 249 451
Viderefaktureringer	452 805
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-10 455 468
Drift/vedlikehold bygninger	-99 452
Drift/vedlikehold VVS	-9 188
Drift/vedlikehold elektro	-3 886
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-38 193
Drift/vedlikehold brannsikring	-57 532
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-16 844
Egenandel forsikring	-46 000
Kostnader dugnader	-22 347
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-10 748 908

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-33 698
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-28 371
Driftsmateriell	-2 473
Vakthold	-8 181
Snørydding	-44 777
Andre fremmede tjenester	-5 334
Andre kontorkostnader	-2 278
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-3 220
Velferdskostnader	-9 826
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-141 058

NOTE: 10**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 618
Renter av sparekonto i OBOS-banken	214 550
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 045
Kundeutbytte fra Gjensidige	72 853
SUM FINANSINNEKTER	299 066

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-3 182
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-2 702 247
Renter på leverandørgjeld	-475
SUM FINANSKOSTNADER	-2 705 904

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker, Gjensidige	14 499
Viderefakturerte fakturaer	112 685
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	127 184

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader. Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DNB	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 8,40 %. Løpetiden er 10 år.	
Opprinnelig 2013	-700 000
Nedbetalt tidligere	635 516
Nedbetalt i år	64 484
	0
Handelsbanken	
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,70 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 2022	-48 000 000
Nedbetalt tidligere	1 312 277
Nedbetalt i år	658 054
	-46 029 669
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-46 029 669

NOTE: 15**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-246
Skyldig arbeidsgiveravgift	-205
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-451

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-379
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-379



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 92264452.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld

Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir seksjonseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at seksjonseier har inngått en egen avtale med sameiet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld.

Det blir mulighet for å innfri sin andel av fellesgjelden 2. ganger i året. Ved terminforfall 1. mai og terminforfall 1. november. Kontakt forretningsfører i god tid før innbetaling da det er dokumenter som skal signeres og pengene må stå på konto minst 10 dager før forfall.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 14.03.24 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 18.03.24

Selskapsnummer: 2189 Selskapsnavn: Valhall Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Steinar Svenningsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede</p> <p>Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne</p> <p>Som fører av protokollen ble Stine Veiberg foreslått. Som protokollvitner ble Marius Mathiassen og Bjørn Fodstad foreslått.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

20 av 22

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



Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap 2023

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd tas av egenkapital.

For

Mot

Sak 6 Solceller

Sameiet får gjort en brannteknisk vurdering av sikkerheten ved å montere solceller på en eller flere enheter i en rekke. Dereom sikkerheten er tilfredstillende gis det lov til å montere solceller på eget tak.

For

Mot

Sak 7 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse for 2023 settes til kr 250 000.

For

Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Camilla Burås Juvik

Hege Karlsholmen



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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