



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 919 647  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: VALLERUDTOPPEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 04.06.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 952 124	6 494 283
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 952 124</b>	<b>6 494 283</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		322 903	262 430
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		251 771	251 771
Annen driftskostnad		9 058 938	13 935 508
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 633 613</b>	<b>14 449 709</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 681 488</b>	<b>-7 955 426</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 737	17 634
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 737</b>	<b>17 634</b>
Annen finanskostnad		815 045	404 132
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>815 045</b>	<b>404 132</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-805 308</b>	<b>-386 498</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 486 797</b>	<b>-8 341 924</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 486 797</b>	<b>-8 341 924</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-3 486 797</b>	<b>-8 341 924</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 486 797	-8 341 924
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 486 797</b>	<b>-8 341 924</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		106 260 936	106 260 936
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 181 403	1 433 174
Sum varige driftsmidler		107 442 339	107 694 110
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		217 233	184 668
Sum finansielle anleggsmidler		217 233	184 668
Sum anleggsmidler		107 659 572	107 878 778
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		150 667	146 848
Sum fordringer		150 667	146 848
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 223	1 174 959
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 223	1 174 959
Sum omløpsmidler		152 890	1 321 807
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>107 812 462</b>	<b>109 200 584</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		12 000	12 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>12 000</b>	<b>12 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		37 969 604	41 456 400
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>37 969 604</b>	<b>41 456 400</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>37 981 604</b>	<b>41 468 400</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		12 171 531	6 331 527
Øvrig langsiktig gjeld		55 548 684	55 523 112
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>67 720 215</b>	<b>61 854 639</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>67 720 215</b>	<b>61 854 639</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 976 157	5 712 678
Leverandørgjeld		134 487	164 868
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 110 644</b>	<b>5 877 545</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>69 830 859</b>	<b>67 732 184</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>107 812 462</b>	<b>109 200 584</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 442193

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 919 647  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: VALLERUDTOPPEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 02.06.2025



Organisasjonsnr: 950 919 647  
VALLERUDTOPPEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 952 124	6 494 283
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 952 124</b>	<b>6 494 283</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		322 903	262 430
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		251 771	251 771
Annen driftskostnad		9 058 938	13 935 508
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 633 613</b>	<b>14 449 709</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 681 488</b>	<b>-7 955 426</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 737	17 634
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 737</b>	<b>17 634</b>
Annen finanskostnad		815 045	404 132
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>815 045</b>	<b>404 132</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-805 308</b>	<b>-386 498</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 486 797</b>	<b>-8 341 924</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 486 797</b>	<b>-8 341 924</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-3 486 797</b>	<b>-8 341 924</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 486 797	-8 341 924
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 486 797</b>	<b>-8 341 924</b>



Organisasjonsnr: 950 919 647  
VALLERUDTOPPEN BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<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		106 260 936	106 260 936
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 181 403	1 433 174
Sum varige driftsmidler		107 442 339	107 694 110
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		217 233	184 668
Sum finansielle anleggsmidler		217 233	184 668
Sum anleggsmidler		107 659 572	107 878 778
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		150 667	146 848
Sum fordringer		150 667	146 848
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 223	1 174 959
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 223	1 174 959
Sum omløpsmidler		152 890	1 321 807
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>107 812 462</b>	<b>109 200 584</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		12 000	12 000



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>12 000</b>	<b>12 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	37 969 604	41 456 400
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>37 969 604</b>	<b>41 456 400</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>37 981 604</b>	<b>41 468 400</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	12 171 531	6 331 527
Øvrig langsiktig gjeld	55 548 684	55 523 112
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>67 720 215</b>	<b>61 854 639</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>67 720 215</b>	<b>61 854 639</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 976 157	5 712 678
Leverandørgjeld	134 487	164 868
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>2 110 644</b>	<b>5 877 545</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>69 830 859</b>	<b>67 732 184</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>107 812 462</b>	<b>109 200 584</b>



Organisasjonsnr: 950 919 647  
VALLERUDTOPPEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

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 2025

## Innkalling

S.nr. 520  
VALLERUDTOPPEN BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i VALLERUDTOPPEN 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:

13. mai 2025 kl. 18:00, Steinerskolen Lørenskog.

### 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. 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
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag om endring av vedtektene
8. Faglig vurdering av nærskogen
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
11. Valg av valgkomite
12. Valg av bomiljøutvalg
13. Valg av trafikkutvalg
14. Valg av uteområdeutvalg
15. Valg av representant til styret i Vallerud Akivitetspark

Med vennlig hilsen,

Styret i VALLERUDTOPPEN BORETTSLAG



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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Styrets innstilling

Erik Braathen (OBOS) foreslås som møteleder.

### Forslag til vedtak

Erik Braathen er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste 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 Erik Braathen (OBOS) foreslått. Protokollvitner velges på generalforsamlingen.



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Innkalling skal skje høyst 20 dager før, men senest 8 dager før møtedato.

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Disponering av årets resultat

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat (underskudd kr 3 486 797) foreslås dekket ved overføring fra opptjent egenkapital.

Vedlegg

1. Styrets arbeid 2024-2025.pdf
2. Kommentarer.pdf
3. Revisjonsberetning.pdf
4. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 283 000.



## Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 283 000.

## Sak 7

### Forslag om endring av vedtektene

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vi må endre ordlyden i vedtektene når det gjelder ansvar etter endring på bygningsmasse og hvem som betaler egenandelen ved skade:

Paragraf 4-3 (2) dekker ansvar etter endring på bygningsmasse

Egenandel ved bruk av borettslaget sin bygningsforsikring, dekkes av borettslaget såfremt andelseier har oppfylt sin vedlikeholdsplikt etter paragraf 5-1.

MEN SE 5 -2 (5) her står i dag;

Egenandel ved bruk av borettslaget sin bygningsforsikring, dekkes av borettslaget.

#### Styrets innstilling

For å unngå misforståelser og/eller å ha motstridende regler for hvem som skal dekke egenandelen ved bruk av borettslagets bygningsforsikring ønsker Styret å rette opp tekst i vedtektene.

#### Forslag til vedtak

Teksten i §5-2(5) slettes og §4-3(2) gjøres gjeldende med teksten; Egenandel ved bruk av borettslaget sin bygningsforsikring, dekkes av borettslaget såfremt andelseier har oppfylt sin vedlikeholdsplikt etter paragraf 5-1.

## Sak 8

### Faglig vurdering av nærskogen

#### Forslag fremmet av:

Marte-Marit Berntsen Aarvik

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er hugget mange trær i skogen vest for Steinsoppveien i løpet av de siste 15 årene. På samme måte som borettslaget noen ganger innhenter fagkompetanse for å få råd angående vedlikehold av bygningene våre,



kan det være klokt at borettslaget innhenter fagkompetanse for å få råd om vedlikehold av nærskogen vår. Nærskogen har en stor verdi for borettslaget, og bør forvaltes klokt så den holder seg sunn i mange år fremover.

## Styrets innstilling

Skogen mellom Steinsoppveien og Brunskrubbveien var inntil 2023/ 2024 eid av OBOS og Vallerudtoppen BRL ble først i fjor eier av en del av denne skogen samt andre skogsområder rundt BRL (områder ble delt opp mellom de tilstøtende BRLene).

Skogen mellom Steinsoppveien og Brunskrubbveien har vokst fritt veldig lenge, trolig helt siden BRL ble etablert og mange trær har vokst seg veldig stor og tette slik det blir dårlig lysforholdene og dårlige vekstforhold for trærne fordi det ikke ble gjort noe stort de siste 30 årene.

Styret jobber med mandat fra GF for beboeren i en demokratisk modell, slik alle kan ytre sine ønsker. Styret beslutter utfra disse ønsker i henhold til mandat, vedtektene og husordensregler hva som er hensiktsmessig å gjennomføre av tiltak. Det er alltid en balanse mellom de som ønsker å bevare skogen og andre som ønsker mer lys. Samtidig må styret også vurdere evt. pengebruk for slike prosjekter siden vedlikehold av boligmassen som har kommet i årene har ført til en strammere økonomisk ramme.

Derfor ser styret det ikke som forsvarlig å bruke penger for en arborist når de økonomiske rammer er allerede veldig stramme og at skogsområdene kan vedlikeholdes godt med litt oversikt og planlegging.

## Forslag til vedtak 1

Vallerudtoppen borettslag innhenter fagkompetanse som kan gi råd om forvaltning av nærskogen vest for Steinsoppveien.

## Forslag til vedtak 2

Vallerudtoppen borettslag (styret) forvalter selv beplantning og trefelling på eiendom som borettslaget eier i tråd med mandat, vedtekter og gjeldende lover og regler.

## Sak 9

### Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 1 år og 3 styremedlemmer for 2 år. Varamedlemmer velges for 1 år. Synnøve Holen Husby og Laura Röhler Bjerke ble valgt for 2 år i 2024 og er i utgangspunktet ikke på valg. Synnøve Holen Husby har imidlertid trukket seg og det må velges nytt styremedlem for 1 år.

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Christen Håholm-Tischbein

**Valg av 3 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørn Holstad
- Emil Røe Arnesen



- Terje Jenberg

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Therese Worren

**Valg av 4 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hege Nilsen
- John Aarvik
- Knut Helge Remonuchamps Drivenes
- Marie Von Munthe Morgenstjerne

Sak 10

## 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

Kandidater velges i møtet

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

Kandidater velges i møtet

Sak 11

## Valg av valgkomite

Det skal velges valgkomite for 1 år. Valgkomiteen velges for 1 år og deres oppgave er å finne nye kandidater til tillitsvalgte til neste års generalforsamling.

### Roller og kandidater

**Valg av 3 valgkomitémedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitémedlem:

- Ann-Rita Huse
- Mona Christensen Lundberg
- Sigbjørn Myren



Sak 12

## Valg av bomiljøutvalg

Bomiljøutvalget velges for 1 år av gangen og deres oppgaver er det sosiale i borettslaget.

### Roller og kandidater

**Valg av 4 bomiljøutvalgsmedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som bomiljøutvalgsmedlem:

- Håkon von Hirsch
- Kaja Wennervold Pilar
- Lill-Aann Cordelia Olsen
- Malin Larsen

Sak 13

## Valg av trafikkutvalg

Trafikkutvalget velges for 1 år av gangen og har ansvar for trafikk og parkering.

### Roller og kandidater

**Valg av 3 trafikkutvalgmedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som trafikkutvalgmedlem:

- Erlend Husby
- Steinar Myrvold
- Stian Betten

Sak 14

## Valg av uteområdeutvalg

Uteområdeutvalget velges også for 1 år og har ansvaret for uteområdet.

### Roller og kandidater

**Valg av 4 uteområdeutvalgmedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som uteområdeutvalgmedlem:

- Elisabeth Granberg
- Ina Thunes
- Laura Röhler Bjerke
- Morten Bjerke



Sak 15

### **Valg av representant til styret i Vallerud Aktivitetspark**

Vallerudtoppen Borettslag er en av eierne i Vallerud Aktivitetspark og vi må derfor velge representant med vara til styret i aktivitetsparken. Velges for 1 år.

#### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 representant** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som representant:

- Mats Hvalby

**Valg av 1 vararepresentant** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som vararepresentant:

- Eskil Skafle Hovland



## Styrets Arbeid

Styret har i perioden fra forrige og frem til årets generalforsamling avholdt 11 styremøter og ett økonomimøte/regnskapsmøte med forretningsfører. I tillegg har styret hatt jevnlig kommunikasjon i en felles chat-gruppe for å løse mindre anliggende med kortere behandlingstid.

Arbeidsoppgavene for styremedlemmene har vært fordelt på denne måten:

Christen - styreleder

Bjørn – nestleder, HMS, lekeplasser etc.

Synnøve – økonomi, dugnader, gjenvinning og avfallshåndtering

Olav – garasjeprosjekt fellesområder/Skandinavisk Utemiljø-avtale.

Terje – byggesøknader, stillas, bygningsmessig vedlikehold, kontrakter og utskifting

Laura– avhjelper Terje på gjennomføring av vedlikehold og utskifting.

## Lading av el-bil i borettslagets fellesgarasjer

Ladeløsning ble etablert våren 2019.

I januar 2025 ble leverandør byttet fra Electric Freeway til Wattif på grunn av manglende støtte for ny teknologi hos tidligere leverandør. Det var allerede en del nyinnkjøpte ladebokser som ikke fikk ladet. Byttet av leverandør av ladeløsningen medførte en del nedetid og det ble klart at dette ikke var så problemfritt som det ble forespeilet styret ved inngåelsen av avtalen. Styrets representant har lagt ned mye arbeid i saken, og lading har nå fungert bra siden påsken.

Styret har også en pågående prosess for å teste ut nye ladebokser som skal kunne brukes i systemet. Nye ladebokser blir så bestilt etter brukerbehov. Spørsmål vedr. el-bil og lading rettes til Styret.

## Vedlikehold

Styrets hovedfokus i perioden har vært på kostnader og utførelse i forbindelse med bestilling og utskifting av vinduer og dører i borettslaget – en prosess som har vært pågående over flere perioder. Det har blitt klart for styret at tidligere leverandør Brandbu Bygg Service ikke har vært konkurransedyktige på pris, og etter at deres engasjement var ferdigstilt har det blitt inngått ny leverandøravtale med Java Entreprenør AS der avtalen også kan benyttes med samme priser av beboerne. Det er også inngått en avtale med Partner Elektro AS, og en avtale med rørlegger er nært forestående. Avtalene annonseres via Vibbo fortløpende.

På grunn av stort arbeidspress har styret ikke rukket å gi tilbakemelding på fjorårets innmeldte saker, men dette vil bli fulgt opp av nytt styre i løpet av juni 2025.

Styret minner om egen vedlikeholdsplikt samt informasjonsplikt til styret dersom man oppdager skader eller ting som kan utvikle seg til skader.

## Økonomi

Styrets vurdering av borettslagets økonomi er at denne fremdeles er under sterkt press, og en formidabel innsats er lagt ned i nye leverandøravtaler samt holde kostnadene nede på vedlikehold og utskifting i borettslaget etter



sommeren 2024. Hovedkostnadene for vindusbytte i 2024 er konvertert til lån, borettslagets totale lånebelastning er nå i størrelsesorden Kr 14 600 000 og budsjettet er fremdeles stramt. For å bringe balanse i budsjettet besluttet styret å øke fellesutgiftene med ca 20% fra 01.06.2025. Kostnadsdriverne fremgår av budsjettet.

## Hageavfall

I tidligere år har vi hatt hageavfallscontainer stående i sommerhalvåret. Dette tilbudet er såpass populært at styret har besluttet å gjennomføre dette også i 2025. Et ryddig nabolag er et hyggelig nabolag og styret ønsker at alle tar et tak for å holde det ryddig og pent rundt oss.

## Lekeplasser

Lekeplassene er kontrollert av fagkyndige i 2024 og det er sist byttet sand på dugnadene samme år. Alle alvorlige avvik fra Norsk Standard på Lekeplassene er lukket.

## Dugnader

Årets dugnader vil primært bli benyttet til rydding av buskas og tynning av trær i nærstående grøntområder/friområder samt fjerning av søppel.

## Trafikk

Trafikkutvalget har bestått av Erlend Huseby, Steinar Myrvold og Stian Betten.

Trafikkutvalget ber beboerne om å gi tilbakemelding dersom de har parkeringsplasser som står ubenyttet. Alle i Piggoppveien har carport. De resterende har garasje plass i felles garasjeanlegg. Borettslaget kan ha ledige parkeringsplasser som fordeles etter behov. Beboere som ønsker plass, kan ta kontakt med trafikkutvalget.

## Bomiljøutvalget

Bomiljøutvalget har bestått av Kaja Wennewold Pilar og Anders Fredrik Raaer (inntil han flyttet) og har bistått med servering ved dugnader samt arrangert julegrantenning. Utvalget ønsker seg flere medlemmer, ta kontakt med styret dersom du kunne tenke deg å bidra!

## Uteområdeutvalg

Uteområdeutvalget har bestått av Morten Bjerke, Elisabeth Granberg, Alexander Hannevig-Larsen og Laura Röhler Bjerke

Uteområdeutvalget bistår styret i spørsmål rundt beplantning og ivaretagelse av grøntområdene i borettslaget samt utfører tiltak etter godkjenning i styret. Uteområdeutvalget har blant annet sørget for beplantning av skråningen ned mot gjesteparkeringen.



## STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING

2024	Delvis skifte av kledning, vinduer og terrassedører.
2023	Gjennomført Radonmåling (avventer resultat). Rehabilitering av garasjehuset.
2022	Asfaltering.
2021	Feiing av alle piper og utbedret mangler. Ny avtale for oppgradering av kabel-TV og internett. Bygging av ny lekeplass for de minste. Skifte av utslitte garasjeporter og nytt åpningssystem. Nytt avfallssystem. Drenering av fellestomta/akebakken. Overtatt vedlikeholdsplikt for tilbygg og takvinduer.
2020	Total gjennomgang av OBOS Prosjekt. Nytt dekke på gjesteparkering for å tette lekkasje i garasjen under. Belysning mørke områder i borettslaget. Utbedret vanninnsig i Piggisoppveien.
2019	Ladeløsning el-bil fellesgarasjer. Delvis skifte av kledning, vinduer og dører.
2018	Delvis skifte av kledning, vinduer og terrassedører.
2017	Utbedring vanninnsig i Piggisoppveien 84.
2015	Utbedring vanninnsig i Røysoppstien 6 - 8.
2014	Diverse skifte av vinduer og terrassedører.
2013	Utbedring av dreneringsskade.
2011/12	Delvis skifte av kledning, vinduer og terrassedører.
2010	Styret fornyet alle brannslukkere og brannvarslere i alle boliger.
2006/07/08	Utskifting av ventilasjonsanlegg.
2004	Fullført montering av heldekkende pipebeslag på alle boliger.
2003	Takstiger, kabel-TV anlegg, totalrenovert grøntområde, nye pipebeslag.
2002	Rømningsveier i fellesgarasjen.
2001	Oppgradert styrebrakke, elektriske garasjeporter, belysning forretningstomta.
2000	Asfaltering, ny styrebrakke.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

- Totale driftsinntekter er lavere enn budsjettet. Årsaken er posten Andre inntekter hvor det var budsjettet med bruk av miljømidler fra OBOS, men disse er ikke tatt ut i 2024 (utsatt til 2025).
- Totale driftskostnader er høyere enn budsjettet. Det skyldes i hovedsak posten Drift og vedlikehold og at det er foretatt større utskifting av vinduer som er slitte og utgått på tid.
- Finanskostnader er også høyere enn budsjettet og skyldes opptak av lån i 2024, samt høyere rentenivå enn forventet.

### Resultat

Årsresultatet vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås dekket ved overføring fra opptjent egenkapital i balansen.

### Disponible midler

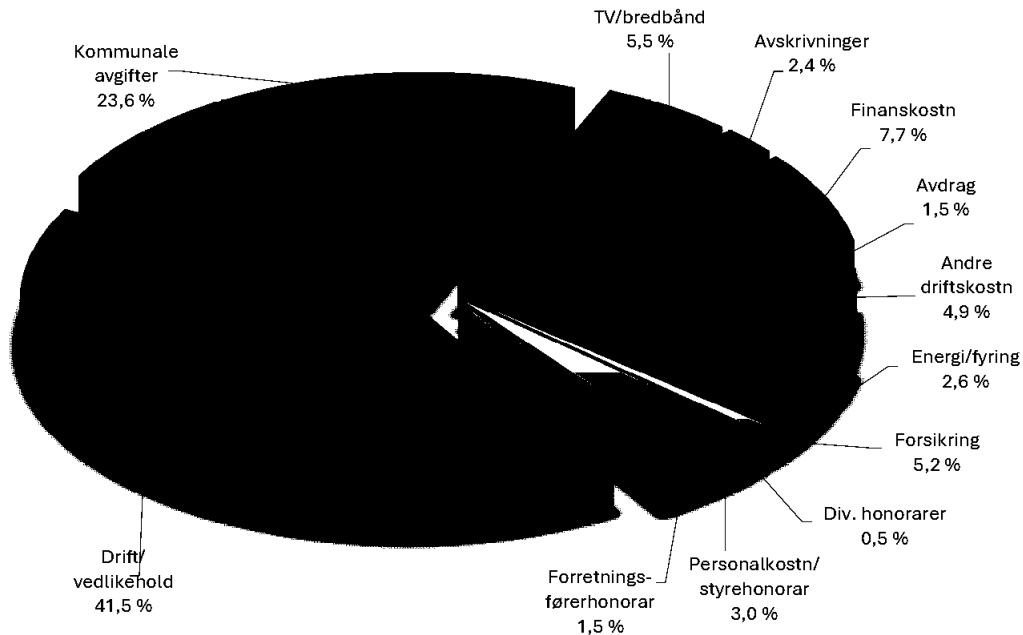
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet og bør til enhver tid være positiv. Dette som en del av forutsetningene for videre drift.

Disponible midler utgjør kr 1 148 168 pr. 31.12.2024 (mot kr 623 288 året før).

## Kostnadsdiagram

Kostnadsdiagrammet under viser borettslagets kostnader og avdrag i regnskapsåret 2024 fremstilt grafisk. Her kan du hva felleskostnadene (husleien) brukes til.

Eksempelvis gikk over 40 % til vedlikehold og ca. 23 % til kommunale avgifter i 2024.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Budsjett for 2025 er tatt inn i kolonnen lengst til høyre i resultatregnskapet.

### Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er satt av kr 1,8 millioner til ordinært vedlikehold, utskifting av vinduer og dører, panel (tar først det som ligger på lager) og balkonger.

### Forsikringer

Forsikringspremien øker med bakgrunn i bl.a. skadeutbetalinger, skadefrekvens, skadestatistikk og nåværende prisnivå. Utover dette vektlegges prinsippet om at store skader (primært store brannskader) utjevnes i hele boligselskapsporteføljen, da slike skader treffer tilfeldig. Videre kommer indeksendringer og endringer i naturskadepremie mm.

Forsikringspremien i vårt borettslag øker derfor med ca. 13 % i 2025 (mot 10 % året før).

### Kommunale avgifter

Til grunn for de kommunale årsgebyrene ligger kommunens egne kostnader, kostnader til renter og avskrivninger på kommunens investeringer, samt tilskudd til de interkommunale selskapene kommunen er deltaker i.

Samlede gebyrer skal ikke overstige kommunens nødvendige kostnader på vann- og avløpssektoren. Gebyrperioden er normalt ett år, men kan avregnes over en 5-års periode. Det er ikke anledning til å budsjettere med negativt fond. Gebyrgrunnlaget fastsettes ut fra selvkostforskriften i tillegg til at generelle regler om god regnskapsskikk, jf. § 8 i forskrift om kommunale og fylkeskommunale budsjetter og regnskaper, skal legges til grunn.

- Årsgebyr for husholdningsrenovasjon økes med ca. 3,1 % for abonnenter med 140 liter store beholdere. For større beholdere er økningen ca. 2,2 %.
- Feie- og tilsynsgebyr reduseres med ca. 4 %.
- Årsgebyr for vann reduseres med ca. 7,5 %.
- Årsgebyr for avløp øker med ca. 1,6 %.

Regjeringen foreslår i framlagt statsbudsjett for 2025 å redusere merverdiavgiftssatsen på vann og avløp fra 25 % til 15 %. Før forslaget trer i kraft må det utarbeides forskrifter til forslaget, som må på høring.

Regjeringen tar sikte på at den reduserte satsen kan gjelde fra 1. mai 2025. Satser som foreslås i denne saken er i tabellene presentert inklusive 25 % merverdiavgift. I kommentarfeltet til det enkelte gebyr fremkommer hva gebyret inklusive 15 % merverdiavgift vil være. Dersom merverdiavgiftssats reduseres fra 25 % til 15 % vil dette bety følgende endring i avgiftsnivået:

- Årsgebyr for vann reduseres med ca. 14,9 %.
- Årsgebyr for avløp reduseres med ca. 6,1 %.

#### Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader og er basert på økning en nødvendig økning av de ordinære felleskostnader med 20 % fra juni 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.





Til generalforsamlingen i Vallertudtoppen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vallertudtoppen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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 regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 3 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap Revisjonsberetning.pdf



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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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>.

Oslo, 27. mars 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## VALLERUDTOPPEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 919 647, KUNDENR. 520

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>-4 555 739</b>	<b>210 090</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-3 486 797	-8 341 924
Tilbakeføring av avskrivning	14	251 771	251 771
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	0	-71 736
Tillegg for nye langsiktige lån	15	6 000 000	6 408 907
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-159 996	-3 008 935
Innsk. øremerk. bankkto		-6 993	-3 912
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>2 597 985</b>	<b>-4 765 829</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>19</b>	<b>-1 957 754</b>	<b>-4 555 739</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		152 890	1 321 807
Kortsiktig gjeld		-2 110 644	-5 877 545
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>19</b>	<b>-1 957 754</b>	<b>-4 555 739</b>



## VALLERUDTOPPEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 919 647, KUNDENR. 520

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	6 719 832	6 288 840	6 729 000	7 623 000
Ladeinntekter EL-bil		224 917	203 653	200 000	200 000
Andre inntekter	3	7 375	1 790	185 000	185 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>6 952 124</b>	<b>6 494 283</b>	<b>7 114 000</b>	<b>8 008 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-39 903	-32 430	-40 000	-40 000
Styrehonorar	5	-283 000	-230 000	-230 000	-283 000
Avskrivninger	14	-251 771	-251 771	-283 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-10 625	-10 625	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-161 860	-153 715	-162 000	-170 000
Konsulenthonorar	7	-22 464	-217 657	-50 000	-50 000
Kontingenter		-24 000	-24 000	-24 000	-24 000
Drift og vedlikehold	8	-4 406 226	-9 591 370	-2 500 000	-1 800 000
Forsikringer		-549 480	-501 782	-550 000	-620 000
Kommunale avgifter	9	-2 507 874	-2 084 188	-2 530 000	-2 445 000
Energi/fyring		-272 886	-287 015	-300 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-587 390	-557 922	-600 000	-605 000
Andre driftskostnader	10	-516 133	-507 234	-450 000	-450 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-9 633 613</b>	<b>-14 449 709</b>	<b>-7 730 000</b>	<b>-7 048 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-2 681 488</b>	<b>-7 955 426</b>	<b>-616 000</b>	<b>960 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	9 737	17 634	5 000	5 000
Finanskostnader	12	-815 045	-404 132	-454 000	-750 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-805 308</b>	<b>-386 498</b>	<b>-449 000</b>	<b>-745 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-3 486 797</b>	<b>-8 341 924</b>	<b>-1 065 000</b>	<b>215 000</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-3 486 797	-8 341 924		



## VALLERUDTOPPEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 919 647, KUNDENR. 520

### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	99 401 021	99 401 021
Tomt		6 859 915	6 859 915
Andre varige driftsmidler	14	1 181 403	1 433 174
Miljøbankkonto, øremerket		217 233	184 668
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>107 659 572</b>	<b>107 878 778</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		150 667	146 848
Sparekonto OBOS-banken		2 223	1 174 959
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>152 890</b>	<b>1 321 807</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>107 812 463</b>	<b>109 200 584</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 120 * 100		12 000	12 000
Opptjent egenkapital		37 969 604	41 456 400
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>37 981 604</b>	<b>41 468 400</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	12 171 531	6 331 527
Borettsinnskudd	16	55 343 000	55 343 000
Avsetning bomiljøtiltak	17	205 684	180 112
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>67 720 215</b>	<b>61 854 639</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		134 487	164 868
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 2 000 000)		1 972 307	5 668 663
Påløpte renter		3 850	33 082
Påløpte avdrag		0	10 933
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>2 110 644</b>	<b>5 877 545</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>107 812 463</b>	<b>109 200 584</b>
Pantstillelse	18	69 643 000	67 843 000
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 26.03.2025  
Styret i Vallerudtoppen Borettslag

Christen Håholm Tischbein /s/ Bjørn Holstad /s/ Synnøve Holen Husby /s/

Laura Röhler Bjerke /s/ Olav Benjamin Ryan /s/ Terje Jenberg /s/

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	6 273 432
Vedlikeholdstillegg	374 400
Kabel-TV	72 000
Garasjer (ikke utleid)	9 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 728 832</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasjer (ikke utleid)	-9 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 719 832</b>

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

Nettinnbetalinger	7 375
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>7 375</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-39 903
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-39 903</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 283 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 15 219, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 625.

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

Tilleggstjenester - OBOS Eiendomsforvaltning	-12 076
Garasjehus - Tekka Byggeadministrasjon AS	-10 388
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-22 464</b>

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

Vinduer/dører - Brandbu Byggservice AS	-2 221 031
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 221 031</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-1 948 849
Drift/vedlikehold elektro	-49 250
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-55 724
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 990
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-71 347
Egenandel forsikring	-35 000
Kostnader dugnader	-23 035
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-4 406 226</b>

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

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

Vannavgift	-867 077
Avløpsavgift	-937 050
Feieavgift	-66 999
Renovasjonsavgift	-636 747
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 507 874</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-91 385
Diverse leiekostnader/leasing	-40 277
Snørydding	-331 456
Gressklipping	-27 674
Andre fremmede tjenester	-3 750
Trykksaker	-36
Andre kostnader tillitsvalgte	-15 219
Andre kontorkostnader	-1 259
Porto	-400
Bank- og kortgebyr	-2 940
Velferdskostnader	-1 738
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-516 133</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	522
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 215
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>9 737</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-375 353
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-134 092
Renter på leverandørgjeld	-247
Renter og provisjon på kassekreditt	-305 353
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-815 045</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1989	99 641 021
Avgang 1992	-240 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>99 401 021</b>

Tomten ble kjøpt i 1989. Gnr.99/bnr.535, 536 og 648.

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Lekeplass		
Tilgang 2021	768 204	
Avskrevet tidligere	-329 229	
Avskrevet i år	-109 743	329 232
Søppelbrønn		
Tilgang 2021	1 420 283	
Avskrevet tidligere	-426 084	
Avskrevet i år	-142 028	852 171
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>1 181 403</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-251 771****NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

## OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2023	-6 408 907	
Nedbetalt tidligere	77 380	
Nedbetalt i år	129 099	-6 202 428

## OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024	-6 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	30 897	-5 969 103

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-12 171 531**

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1989	-55 343 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-55 343 000</b>

**NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-205 684
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-205 684</b>

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	55 343 000
Pantelån	12 171 531
<b>TOTALT</b>	<b>67 514 531</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	99 401 021
Tomt	6 859 915
<b>TOTALT</b>	<b>106 260 936</b>

**NOTE: 19****NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Tiltaket er kassakreditt, og er nærmere omtalt i kommentarene til budsjettet.



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 13.05.25

Selskapsnummer: 520 Selskapsnavn: VALLERUDTOPPEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

Eier kan 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: \_\_\_\_\_



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.