



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 129 247
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KONVALLEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

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: Helen Peistorpet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2023

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, 23.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 868 119	2 867 040
Sum inntekter		2 868 119	2 867 040
Kostnader			
Lønnskostnad		131 962	153 764
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 078	6 078
Annen driftskostnad		1 814 914	1 755 824
Sum kostnader		1 952 954	1 915 666
Driftsresultat		915 165	951 374
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 642	3 269
Sum finansinntekter		10 642	3 269
Annen finanskostnad		514 112	330 459
Sum finanskostnader		514 112	330 459
Netto finans		-503 470	-327 190
Ordinært resultat før skattekostnad		411 695	624 184
Ordinært resultat etter skattekostnad		411 695	624 184
Årsresultat		411 695	624 184
Totalresultat		411 695	624 184
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		411 695	624 184
Sum overføringer og disponeringer		411 695	624 184



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		14 010 701	14 010 701
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		510	6 588
Sum varige driftsmidler		14 011 211	14 017 289
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		47 408	
Sum finansielle anleggsmidler		47 408	0
Sum anleggsmidler		14 058 618	14 017 289
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		66 560	61 520
Sum fordringer		66 560	61 520
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 821 879	1 867 643
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 821 879	1 867 643
Sum omløpsmidler		1 888 438	1 929 164
SUM EIENDELER		15 947 057	15 946 452



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 400	4 400
Sum innskutt egenkapital		4 400	4 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 343 805	5 755 500
Sum opptjent egenkapital		-5 343 805	-5 755 500
Sum egenkapital		-5 339 405	-5 751 100
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		18 015 676	18 501 842
Øvrig langsiktig gjeld		3 215 172	3 168 000
Sum annen langsiktig gjeld		21 230 848	21 669 842
Sum langsiktig gjeld		21 230 848	21 669 842
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 097	1 927
Leverandørgjeld		28 229	
Skyldige offentlige avgifter		12 316	7 738
Annen kortsiktig gjeld		10 972	18 045
Sum kortsiktig gjeld		55 614	27 710
Sum gjeld		21 286 461	21 697 552
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 947 057	15 946 452



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 374069

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 129 247
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KONVALLEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

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: Helen Peistorpet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2023

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, 11.05.2023



Organisasjonsnr: 950 129 247
KONVALLEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 868 119	2 867 040
Sum inntekter		2 868 119	2 867 040
Kostnader			
Lønnskostnad		131 962	153 764
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 078	6 078
Annen driftskostnad		1 814 914	1 755 824
Sum kostnader		1 952 954	1 915 666
Driftsresultat		915 165	951 374
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 642	3 269
Sum finansinntekter		10 642	3 269
Annen finanskostnad		514 112	330 459
Sum finanskostnader		514 112	330 459
Netto finans		-503 470	-327 190
Ordinært resultat før skattekostnad		411 695	624 184
Ordinært resultat etter skattekostnad		411 695	624 184
Årsresultat		411 695	624 184
Totalresultat		411 695	624 184
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		411 695	624 184
Sum overføringer og disponeringer		411 695	624 184



Organisasjonsnr: 950 129 247
KONVALLEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		14 010 701	14 010 701
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		510	6 588
Sum varige driftsmidler		14 011 211	14 017 289
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		47 408	
Sum finansielle anleggsmidler		47 408	0
Sum anleggsmidler		14 058 618	14 017 289
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		66 560	61 520
Sum fordringer		66 560	61 520
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 821 879	1 867 643
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 821 879	1 867 643
Sum omløpsmidler		1 888 438	1 929 164
SUM EIENDELER		15 947 057	15 946 452
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 400	4 400



Sum innskutt egenkapital	4 400	4 400
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	5 343 805	5 755 500
Sum opptjent egenkapital	-5 343 805	-5 755 500
Sum egenkapital	-5 339 405	-5 751 100
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	18 015 676	18 501 842
Øvrig langsiktig gjeld	3 215 172	3 168 000
Sum annen langsiktig gjeld	21 230 848	21 669 842
Sum langsiktig gjeld	21 230 848	21 669 842
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 097	1 927
Leverandørgjeld	28 229	
Skyldige offentlige avgifter	12 316	7 738
Annen kortsiktig gjeld	10 972	18 045
Sum kortsiktig gjeld	55 614	27 710
Sum gjeld	21 286 461	21 697 552
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	15 947 057	15 946 452



Organisasjonsnr: 950 129 247
KONVALLEN 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

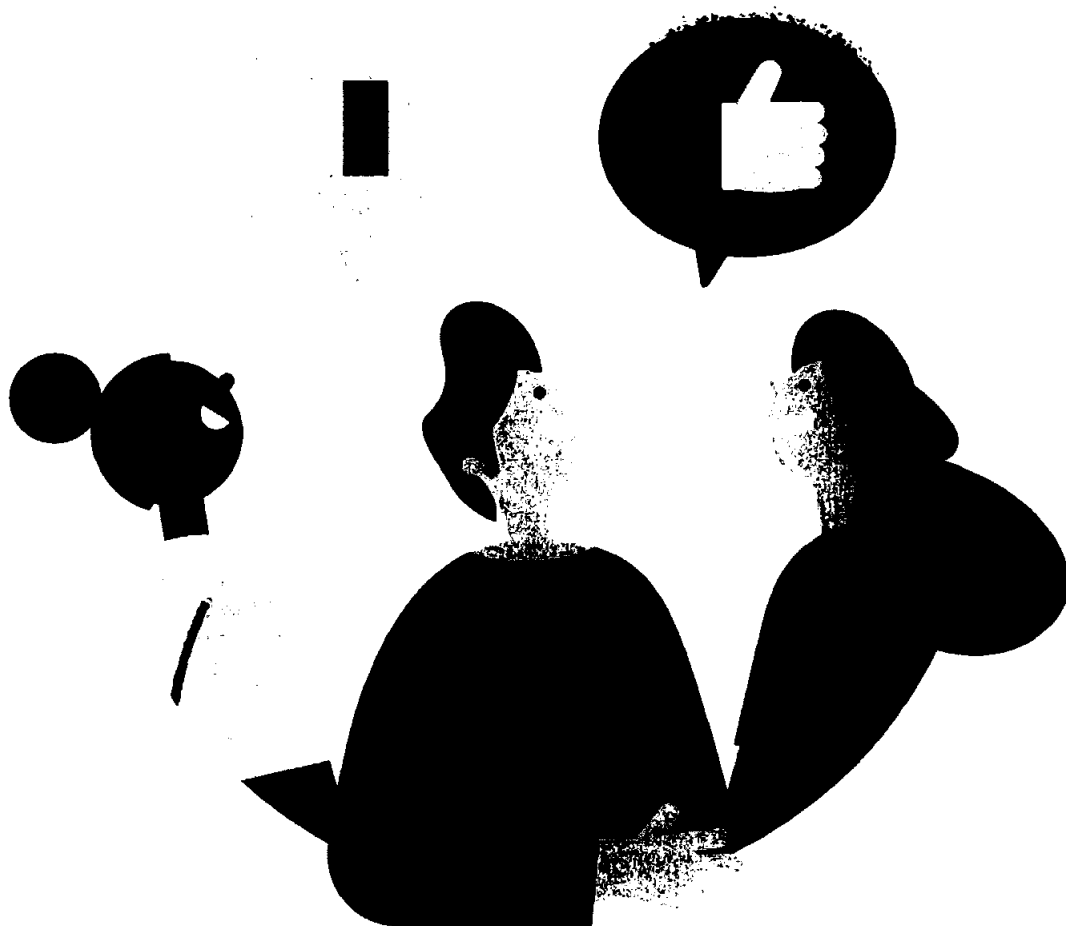
Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Generalforsamling 2023

4749 Konvallen Borettslag





Til andelseierne i Konvallen Borettslag

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Konvallen Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Konvallen Borettslag
avholdes mandag 17. april 2023 kl. 18:00 på La Perla**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG, SIDE 18

Fra Knut Olav Strætkvern: Felles solcelleanlegg

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Hamar, 20.03.2023
Styret i Konvallen Borettslag

Alf Rasmussen /s/

Christopher Røhne Grønlund /s/

Stig Jørund B Arnesen /s/

Frida Elisabeth Johansson /s/

Kristin Melby /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Alf Rasmussen	valgt i 2022 for 2 år
Nestleder	Christopher Røhne Grønlund	valgt i 2022 for 1 år
Styremedlem	Stig Jørund B Arnesen	valgt i 2022 for 2 år
Styremedlem	Frida Elisabeth Johansson	valgt i 2022 for 2 år
Styremedlem	Kristin Melby	valgt i 2021 for 2 år
Varamedlem	Bjørn Hoff	valgt i 2022 for 1 år
Varamedlem	Magnus Bakkerud Larsen	valgt i 2022 for 1 år

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Alf Rasmussen

Varadelegert

Christopher Røhne Grønlund

Valgkomiteen

Tove Johannessen

Knut Olav Strætkvern

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Konvallen Borettslag

Borettslaget består av 44 andelsleiligheter.

Konvallen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950129247, og ligger i HAMAR kommune

Gårds- og bruksnummer:

1 4728

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.

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

Det er igjennom året blitt avholdt 5 styremøter. Hvor de største sakene har vært å gjennomføre og tidligere styre påbegynte saker.

I løpet av året har styret gjennomført og avsluttet arbeidet med

- Sammenhengende hekk langs Store Prestrud veg.
- Gjennomføring av molok.
- Satt opp nye speil ved garasjene
- Byttet trapp i lekastativ på lekeplass
- Feilsøkt varmekabler i øvre trapp.

Vi har brukt et par innad i borettslaget som plenklippere med godt resultat – det vil mest sannsynlig måtte endres til sommeren. I tillegg har vi brukt samme snø rydder som tidligere.

Vannmåler ved 9A - her har vi fått i gang en dialog – denne vil da bli utredet så fort det er mulig.

- Spesiell vinter med store temperaturforandringer har gjort at det har blitt utfordrende for snørydderene med mye grusing og mye snø så blir det en utfordring. Dette har da resultert i til tider veldig glatte veger inne i borettslaget

Til sommeren og neste vinter bør det muligens sees på en løsning med en komplett leverandør på plenklipp, snømåking og vaktmestertjenester etter behov.

Det ble i 2022 gjennomført:

- Dugnad før 17. mai som alle år tidligere med godt oppmøte.
- Gjennomført sommerfest med vellykket og god stemning i telt på parkeringen.

Forestående vedlikehold og prosjekter for neste periode vil være:

- Fasader må i løpet av et par år males og bytte ødelagte bord – dette er hensiktsmessig å gjøre samtidig.
- Varmekabler i trapp – her må koblingsboks lokaliseres og bli utbedret.
- Vannmåler må følges opp – her kan Alf ha dialog til denne er gjennomført.



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.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet 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.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Kommunale avgifter i HAMAR kommune

Det er budsjettert med kr 368 000 i eiendomsskatt, kr 452 000 i vann- og avløpsavgift, kr 28 000 i feieavgift og kr 246 000 i renovasjonsavgift.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret øker med 4,2 % for 2023.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi 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 forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Konvallen Borettslag.

Lån

Konvallen Borettslag har lån i OBOS Banken.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret øker med 4,2 % for 2023.

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 1. januar 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Konvallen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Konvallen 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 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.

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



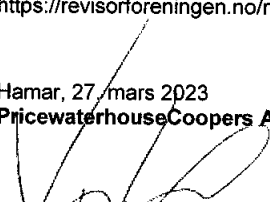
Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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. Betyggende 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>.

Hamar, 27. mars 2023

PricewaterhouseCoopers AS



Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor



4749 KONVALLEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 129 247, KUNDENR. 4749

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 2 023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 901 454	1 808 482	1 901 454	1 832 824
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	411 695	624 184	913 445	346 285
Tilbakeføring av avskrivning	14 6 078	6 078	0	500
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -486 166	-537 290	-536 000	-415 000
Innsk. øremerk. bankkto	-236	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-68 629	92 972	377 445	-68 215
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 832 824	1 901 454	2 278 899	1 764 610

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 888 438	1 929 164
Kortsiktig gjeld	-55 614	-27 710
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 832 824	1 901 454



4749 - KONVALLEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 129 247, KUNDENR. 4749

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2 023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 867 040	2 867 040	2 867 000	3 154 000
Andre inntekter	3	1 079	0	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		2 868 119	2 867 040	2 867 000	3 154 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-53 362	-82 864	-96 855	-44 215
Styrehonorar	5	-78 600	-70 900	-78 600	-80 000
Avskrivninger	14	-6 078	-6 078	0	-500
Revisjonshonorar	6	-6 100	-5 700	-6 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-111 935	-108 675	-115 000	-117 500
Konsulenthonorar	7	-7 935	-14 621	-15 000	-15 000
Kontingenter		-8 800	-8 800	-8 800	-8 800
Drift og vedlikehold	8	-98 050	-73 441	-100 000	-60 000
Forsikringer		-218 015	-206 010	-216 300	-233 100
Kommunale avgifter	9	-1 008 737	-966 333	-964 000	-1 094 000
Energi/fyring		-43 937	-39 555	-33 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-253 917	-242 476	-230 000	-274 000
Andre driftskostnader	10	-57 489	-90 212	-90 000	-77 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 952 954	-1 915 666	-1 953 555	-2 061 115
DRIFTSRESULTAT		915 165	951 374	913 445	1 092 885
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	10 642	3 269	0	0
Finanskostnader	12	-514 112	-330 459	0	-746 600
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-503 470	-327 190	0	-746 600
ÅRSRESULTAT		411 695	624 184	913 445	346 285
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		411 695	624 184		



**4749 - KONVALLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 129 247, KUNDENR. 4749**

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	13 589 205	13 589 205
Tomt		421 496	421 496
Andre varige driftsmidler	14	510	6 588
Miljøbankkonto, øremerket		47 408	0
SUM ANLEGGSMIDLER		14 058 618	14 017 289
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		66 560	62 599
Andre kortsiktige fordringer		0	-1 079
Driftskonto OBOS-banken		793 077	351 961
Skattetrekkkonto OBOS-banken		8 276	4 438
Sparekonto OBOS-banken		1 020 525	1 511 244
SUM OMLØPSMIDLER		1 888 438	1 929 164
SUM EIENDELER		15 947 057	15 946 452



EGENKAPITAL OG GJELD

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 44 * 100		4 400	4 400
Udekket tap	15	-5 343 805	-5 755 500
SUM EGENKAPITAL		-5 339 405	-5 751 100

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	16	18 015 676	18 501 842
Borettsinnskudd	17	3 168 000	3 168 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	47 172	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		21 230 848	21 669 842

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		28 229	0
Skyldige offentlige avgifter	19	12 316	7 738
Påløpte renter		4 097	1 927
Annen kortsiktig gjeld	20	10 972	18 045
SUM KORTSIKTIG GJELD		55 614	27 710

SUM EGENKAPITAL OG GJELD **15 947 057** **15 946 452**

Pantstillelse	21	23 268 000	23 268 000
Garantiansvar		0	0

Hamar, 20.03.2023

Styret i Konvallen borettslag

Alf Rasmussen /s/

Christopher Røhne Grønlund /s/

Stig Jørund B Arnesen /s/

Frida Elisabeth Johansson /s/

Kristin Melby /s/

**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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 867 040
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 867 040

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Strøm 2021	1 079
SUM ANDRE INNETEKTER	1 079

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-33 250
Påløpte feriepenger	-3 617
Fri bil, tlf etc.	-187
Arbeidsgiveravgift	-16 308
SUM PERSONALKOSTNADER	-53 362

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 78 600.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 100.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-2 377
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 558
SUM KONSULENTHONORAR	-7 935

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-34 831
Drift/vedlikehold elektro	-17 434
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-45 382
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-403
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-98 050

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-350 522
Vann- og avløpsavgift	-401 901
Feieavgift	-25 935
Renovasjonsavgift	-230 379
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 008 737

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-6 330
Verktøy og redskaper	-150
Driftsmateriell	-4 721
Snørydding	-30 875
Andre fremmede tjenester	-744
Trykksaker	-45
Andre kontorkostnader	-585
Porto	-440
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 305
Bilgodtgjørelse	-1 590
Bank- og kortgebyr	-2 434
Velferdskostnader	-8 270
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-57 489

**NOTE: 11****FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 125
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 517
SUM FINANSINNETEKTER	10 642

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

OBOS Boligkreditt AS renter/gebyr lån	-513 999
Renter på leverandørgjeld	-113
SUM FINANSKOSTNADER	-514 112

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1976	9 288 519
Tilgang 2000	4 300 686
SUM BYGNINGER	13 589 205

Tomten ble kjøpt i 1976.

Gnr. 1/bnr.4728

gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser	
Kostpris	30 394
Avskrevet tidligere	-23 806
Avskrevet i år	-6 078
	510
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	510

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-6 078****NOTE: 15****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 enkelteleiligheter 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: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-BOLIGKREDITT AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018

-20 100 000

Nedbetalt tidligere

1 598 158

Nedbetalt i år

486 166

-18 015 676

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-18 015 676

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1976

-3 168 000

SUM BORETTSINNSKUDD

-3 168 000

NOTE: 18

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak

-47 172

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD

-47 172

NOTE: 19

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk

-8 276

Skyldig arbeidsgiveravgift

-4 040

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

-12 316

NOTE: 20

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger

-3 617

Påløpte kostnader

-7 355

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-10 972

NOTE: 21

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

3 168 000

Pantelån

18 015 676

TOTALT

21 183 676

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

Bygninger

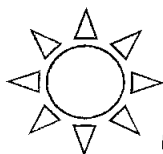
13 589 205

Tomt

421 496

TOTALT

14 010 701



Felles solcelleanlegg i Konvallen BRL – En mulighetsstudie?

KBRL henter elektrisk kraft til beboernes forbruk, fordelt på 44 leiligheter, og til fellesarealer som gatelys og garasjer. Tross små og store sparetiltak i heimen, merker vi alle de økte kostandene til strøm. Med vedvarende høye strømpriser oppfordres vi til å vurdere alternative energiformer, for eksempel solenergi. Kraftbehovet vårt er dessuten økende. Flere har de siste årene investert i elbil og egen ladestasjon i sine garasjer. Kapasiteten på inntakskabelen til laget er imidlertid begrenset.

I 2016 ferdigstilte KBRL et nytt garasjeanlegg som har store skråstilte takflater i sørvestvendt retning (se bilde). De solvendte flatene, som faktisk kan være velegnet for et solcelleanlegg, utgjør til sammen ca. 440 m² (se illustrasjoner av simulert solinnstråling og arealberegning av tak). Det er de siste årene åpnet for at også borettslag, ikke bare private, kan etablere solcelleanlegg på sitt område. Les mer på: <https://forbrukertorget.no/solcellepanel/solcellepanel-til-borettslag>
<https://www.nrk.no/norge/borettslag-far-avgiftsfritak-for-strom-de-produserer-selv-1.15490849>

Noen eksempeltall: Med dagens teknologi gir skråstilte (35-40° helning) solcellepaneler maksimalt 180 Wp per m² (Watt peak). Dette betyr en strømeffekt på 225 kWh/m² per år under ideelle forhold. Men under norske værforhold må det regnes med lavere effekt. Overført til våre garasjetak kan det teoretisk produseres nærmere 100 000 kWh årlig. Selv med moderat effekt blir det en betydelig mengde energi som kan bidra til å dekke både felles og eget forbruk, og dermed redusere strømreregninger og felleskostnader. Overføring av overskuddskraft til nettet er også mulig.

Prisen på solcellepaneler ligger i dag anslagsvis på 3 000 kr/m². I tillegg kommer montasje, batteribank og styringsenhet. Et felles solcelleanlegg over 400 m² vil derfor være en betydelig investering, men sikkert ikke utenfor rekkevidde. Investeringskostnaden for et slikt anlegg vil selvfølgelig måtte avveies mot bl.a. totaløkonomien i laget, framtidig strømbehov, nedbetalingstid, ENOVA-tilskudd, besparing i strømkostnader og salg av overskuddskraft.

Før et slikt prosjekt kan realitetsbehandles er det flere forhold, både av teknisk og formell art som må avveies og avklares. Forslaget til generalforsamlingen tar derfor høyde for at det vil finnes begrensninger og hindringer. Likevel mener forslagstiller at mulighetsrommet bør utredes og gjerne sees i sammenheng med lagets totale strømsituasjon.

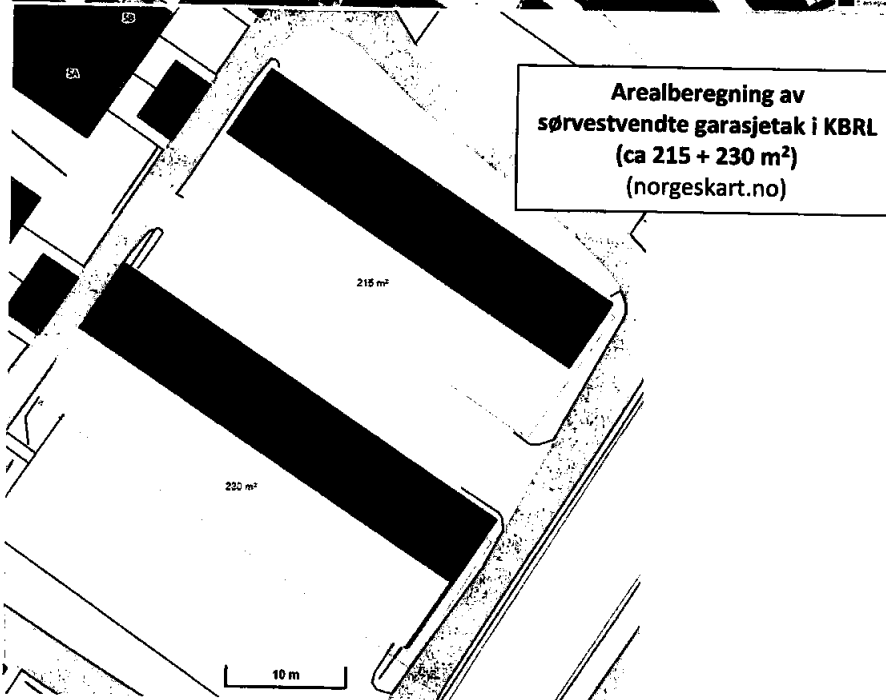
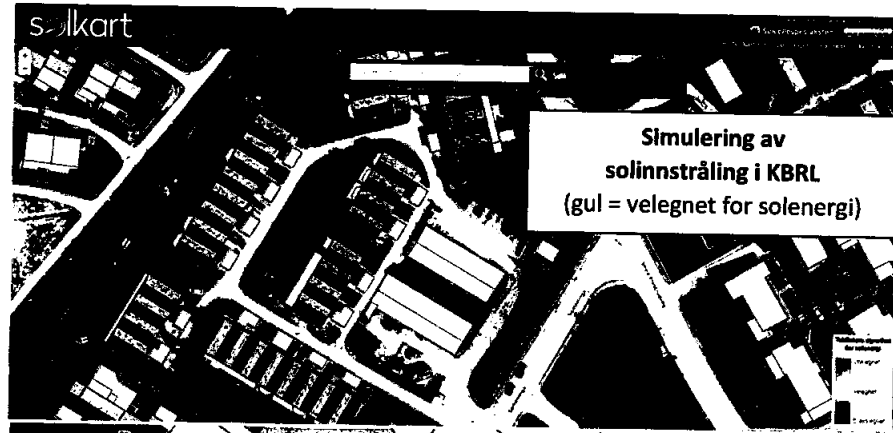
Forslag til generalforsamlingen i KBRL 2023:

Generalforsamlingen henstiller Styret til å gjennomføre en utredning av muligheten for og lønnsomheten av et felles solcelleanlegg i KBRL.

Styret bes om på egnet måte å framlegge relevant informasjon for andelseierne.

Hamar, 27.februar, 2023

Knut Olav Strætkvern, 5c





**4749 KONVALLEN BORETTSLAG
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

A. Som styremedlemmer foreslås:

Bjørn Hoff (1 A)

Kristin Melby (13 C)

B. Som varamedlemmer foreslås:

Bjørn Lupton Aarseth (3 D)

Helge Rustad (9 E)

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Frida Elisabeth Johansson (13 B)

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Kristin Melbye (13 C)

D. Som valgkomité foreslås:

Knut Olav Strætkvern (5 C)

Tove Johannessen (7 C)

Dato: 25. februar 2023

I valgkomiteen for Konvallen borettslag

Tove Johannessen /s/

Knut Olav Strætkvern /s/



ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 560664. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen 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 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.

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.

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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2018 - 2018	Rehabiliterert lekeklassen
2018 - 2019	Nye tak
2017 - 2017	Nye stoppekraner i utvendig kummer
2016 - 2017	Nye garasjer. Lånefinansiert.
2014 - 2014	Luftehatter og pipebeslag
2013 - 2013	Nye avløpsledninger
2012 - 2012	Skiftet stuevinduer



OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.