



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 323 632  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NEDRE VÅLERENGA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Boligbyggelaget Usbl  
Arbeidersamfunnets plass 1  
0181 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: Sami Altaf Nagari  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2025

### 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, 27.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2,3	4 104 593	3 573 304
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 104 593</b>	<b>3 573 304</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4	34 230	106 568
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	11 832	0
Annen driftskostnad	6,7,8,9 ,10,11	1 713 863	1 377 636
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 759 924</b>	<b>1 484 204</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 344 669</b>	<b>2 089 100</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		51 148	17 658
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>51 148</b>	<b>17 658</b>
Annen rentekostnad		1 731 249	1 599 642
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 731 249</b>	<b>1 599 642</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 680 102</b>	<b>1 581 984</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>664 567</b>	<b>507 116</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>664 567</b>	<b>507 116</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>664 567</b>	<b>507 116</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		664 567	507 115
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>664 567</b>	<b>507 115</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	61 595 000	61 595 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5	106 486	0
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>61 701 486</b>	<b>61 595 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>61 701 486</b>	<b>61 595 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		32 654	128 241
Andre fordringer		142 612	97 439
<b>Sum fordringer</b>		<b>175 266</b>	<b>225 680</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		830 126	620 319
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>830 126</b>	<b>620 319</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 005 392</b>	<b>845 999</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>62 706 878</b>	<b>62 440 999</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>7 100</b>	<b>7 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		26 703 207	26 038 640



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>26 696 107</b>	<b>26 031 540</b>
<b>Sum egenkapital</b>	12	<b>26 703 207</b>	<b>26 038 640</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	28 646 248	29 069 624
Øvrig langsiktig gjeld	13	7 114 282	7 114 282
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>35 760 530</b>	<b>36 183 906</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>35 760 531</b>	<b>36 183 906</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		207 197	50 781
Annen kortsiktig gjeld		35 944	167 672
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>243 141</b>	<b>218 453</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>36 003 671</b>	<b>36 402 359</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>62 706 878</b>	<b>62 440 999</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	14	35 760 531	36 183 906



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 424870

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 323 632  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NEDRE VÅLERENGA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Boligbyggelaget Usbl  
Arbeidersamfunnets plass 1  
0181 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: Sami Altaf Nagari  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2025

#### 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, 26.05.2025



Organisasjonsnr: 988 323 632  
NEDRE VÅLERENGA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2,3	4 104 593	3 573 304
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 104 593</b>	<b>3 573 304</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4	34 230	106 568
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	11 832	0
Annen driftskostnad	6,7,8,9,1	1 713 863	1 377 636
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 759 924</b>	<b>1 484 204</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 344 669</b>	<b>2 089 100</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		51 148	17 658
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>51 148</b>	<b>17 658</b>
Annen rentekostnad		1 731 249	1 599 642
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 731 249</b>	<b>1 599 642</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 680 102</b>	<b>1 581 984</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>664 567</b>	<b>507 116</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>664 567</b>	<b>507 116</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>664 567</b>	<b>507 116</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		664 567	507 115
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>664 567</b>	<b>507 115</b>



Organisasjonsnr: 988 323 632  
NEDRE VÅLERENGA BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	61 595 000	61 595 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5	106 486	0
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>61 701 486</b>	<b>61 595 000</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>61 701 486</b>	<b>61 595 000</b>
--------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Omløpsmidler Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		32 654	128 241
Andre fordringer		142 612	97 439
<b>Sum fordringer</b>		<b>175 266</b>	<b>225 680</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		830 126	620 319
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>830 126</b>	<b>620 319</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 005 392</b>	<b>845 999</b>
-------------------------	--	------------------	----------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>62 706 878</b>	<b>62 440 999</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

Innskutt egenkapital		7 100	7 100
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>7 100</b>	<b>7 100</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		26 703 207	26 038 640
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>26 696 107</b>	<b>26 031 540</b>

<b>Sum egenkapital</b>	12	<b>26 703 207</b>	<b>26 038 640</b>
------------------------	----	-------------------	-------------------

#### Gjeld

Langsiktig gjeld



<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	13	28 646 248	29 069 624
Øvrig langsiktig gjeld	13	7 114 282	7 114 282
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>35 760 530</b>	<b>36 183 906</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>35 760 531</b>	<b>36 183 906</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		207 197	50 781
Annen kortsiktig gjeld		35 944	167 672
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>243 141</b>	<b>218 453</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>36 003 671</b>	<b>36 402 359</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>62 706 878</b>	<b>62 440 999</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	14	35 760 531	36 183 906



Organisasjonsnr: 988 323 632  
NEDRE VÅLERENGA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
3

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>	



Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## Årsregnskap 2024 Nedre Vålerenga Borettslag

### Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>627 546</b>	<b>461 031</b>
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	664 567	507 115
Tilbakeføring av avskrivning	11 832	0
Kjøp / salg anleggsmidler	-118 318	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-423 376	-735 968
Endringer i andre langsiktige poster	0	395 367
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>134 705</b>	<b>166 515</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>762 252</b>	<b>627 546</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Omløpsmidler	1 005 392	845 999
Kortsiktig gjeld	-243 141	-218 453
<b>C. Disponible midler</b>	<b>762 252</b>	<b>627 546</b>

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.  
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.



## Resultatregnskap 2024 Nedre Vålerenga Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>INNETKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	3 733 427	3 379 728	4 330 628	3 921 441
Leie forretningslokaler	1	133 752	75 200	110 000	12 000
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>3 867 179</b>	<b>3 454 928</b>	<b>4 440 628</b>	<b>3 933 441</b>
<b>Andre inntekter</b>					
Gevinst ved salg av eiendel		0	0	1 800 000	0
Tilskudd	2	112 875	0	0	0
Diverse inntekt	3	124 539	118 376	-31 225	25 000
<b>Sum annen inntekt</b>		<b>237 414</b>	<b>118 376</b>	<b>1 768 775</b>	<b>25 000</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>4 104 593</b>	<b>3 573 304</b>	<b>6 209 403</b>	<b>3 958 441</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	4	16 920	16 568	15 000	16 920
Styrehonorar	4	17 310	90 000	90 000	120 000
<b>Av- og nedskrivning</b>					
Avskrivning	5	11 832	0	0	0
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad		61 791	68 988	90 000	90 000
Kostnad eiendom/lokale	6	174 496	138 126	164 000	165 000
Kommunale avgifter/renovasjon		280 729	251 272	275 000	320 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	7	17 278	7 776	10 000	20 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	31 842	2 695	3 000	20 000
Reparasjon og vedlikehold	9	487 096	454 774	905 000	325 331
Revisjonshonorar		14 536	30 188	7 500	7 500
Forretningsførerhonorar		97 580	87 060	95 000	98 705
Andre honorar	10	231 580	0	165 000	80 000
Kontorkostnad		1 258	4 810	7 000	1 000
TV/bredbånd		197 856	223 295	250 000	197 856
Forsikring		108 344	75 451	95 000	130 000
Eiendomsskatt		2 928	0	0	0
Andre kostnader	11	6 549	33 201	20 000	15 000
<b>Sum kostnad</b>		<b>1 759 924</b>	<b>1 484 204</b>	<b>2 191 500</b>	<b>1 607 312</b>
<b>Driftsresultat før IN</b>		<b>2 344 669</b>	<b>2 089 100</b>	<b>4 017 903</b>	<b>2 351 129</b>
<b>Driftsresultat etter IN</b>		<b>2 344 669</b>	<b>2 089 100</b>	<b>4 017 903</b>	<b>2 351 129</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		51 148	17 658	0	0
Rentekostnad		1 731 249	1 599 642	1 756 766	1 579 573
<b>Netto finansposter</b>		<b>1 680 102</b>	<b>1 581 984</b>	<b>1 756 766</b>	<b>1 579 573</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>664 567</b>	<b>507 115</b>	<b>2 261 137</b>	<b>771 556</b>
Overført til/fra annen egenkapital		664 567	507 115	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>664 567</b>	<b>507 115</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Balanse 2024 Nedre Vålerenga Borettslag

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	5	14 595 000	14 595 000
Bygninger	5	47 000 000	47 000 000
Andre driftsmidler	5	106 486	0
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>61 701 486</b>	<b>61 595 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanse felleskostnader		29 054	126 252
Kundefordringer		3 600	1 989
Andre kortsiktige fordringer		39 207	1 989
Forskuddsbetalte kostnader		103 405	95 450
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		830 126	620 319
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 005 392</b>	<b>845 999</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>62 706 878</b>	<b>62 440 999</b>



## Balanse 2024 Nedre Vålerenga Borettslag

	Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		7 100	7 100
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>7 100</b>	<b>7 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		26 696 107	26 031 540
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>26 696 107</b>	<b>26 031 540</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>12</b>	<b>26 703 207</b>	<b>26 038 640</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	13	28 646 248	29 069 624
Borettsinnskudd		1 775 000	1 775 000
IN nedbetalt fellesgjeld	13	5 339 282	5 339 282
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>35 760 531</b>	<b>36 183 906</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnad		21 310	6 345
Leverandørgjeld		207 197	50 781
Påløpne renter		8 688	51 302
Annen kortsiktig gjeld		5 946	110 025
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>243 141</b>	<b>218 453</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>36 003 671</b>	<b>36 402 359</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>62 706 878</b>	<b>62 440 999</b>
Pantstillelser	14	35 760 531	36 183 906
Sted: _____	Dato: _____		

\_\_\_\_\_  
Sami Altaf Nagari  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Magnus Nicolaysen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Almir Alispahic  
Styremedlem



## Noter årsregnskap 2024 Nedre Vålerenga Borettslag

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

#### 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.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

#### Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med oppføring. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de oppføres.

#### Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

#### Individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Årets innbetaling på Individuell nedbetaling av fellesgjeld utgjør kr.395 367, ordinære avdrag utgjør i 2023 kr. 232 321.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkuttinger framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



## Noter årsregnskap 2024 Nedre Vålerenga Borettslag

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 418 760	1 355 769
3608 Leieinntekter prosjektleiligheter	0	74 000
3625 Fremtidig vedlikehold	252 000	42 300
3627 Mer/mindre inntekter v/utleie	68 000	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 674 271	1 563 080
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	320 396	344 579
3605 Leie forretningslokaler	133 752	75 200
<b>Sum</b>	<b>3 867 179</b>	<b>3 454 928</b>

### Note 2 - Tilskudd

Borettslaget har i 2024 mottatt kr 112 875 i tilskudd fra Oslo Kommune og Enova.

### Note 3 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3955 Fellesvaskeri	40 425	20 300
3990 Andre driftsinntekter	84 114	8 235
3992 Forsinkelses renter	0	1 139
3993 Vaskepoletter	0	4 702
3999 Tilbakeføring avsetninger	0	84 000
<b>Sum</b>	<b>124 539</b>	<b>118 376</b>

Konto 3990 gjelder leieinntekter fra andel 405 og tilbakebetaling av skadeoppgjør fra Gjensidige.

### Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5103 Lønn forrige forr.fører	0	3 400
5400 Arbeidsgiveravgift	16 920	0
5406 Arbeidsgiveravgift forrige forretningsfører	0	13 168
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	120 000	0
5331 Styrehonorar forrige forretningsfører	0	90 000
5332 Styrehonorar ikke utbetalt	-102 690	0
<b>Sum</b>	<b>34 230</b>	<b>106 568</b>

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0  
Konto 5332 gjelder tilbakeføring av avsetning styrehonorar for 2022.



## Noter årsregnskap 2024 Nedre Vålerenga Borettslag

### Note 5 - Varige driftsmidler

	Boligeiendom	Tomt	Kameraovervåking
Anskaffelseskost pr.01.01 :	47 000 000	14 595 000	0
Årets tilgang :	0	0	118 318
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	47 000 000	14 595 000	118 318
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	11 832
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	47 000 000	14 595 000	106 486
Årets avskrivninger :	0	0	11 832
Anskaffelsesår :	2006	2006	2024
Antatt levetid i år :			5

Borettslaget består av 71 andeler. Eiendommen er oppført på G.nr 232, B.nr 280 i Oslo kommune. Eiertomt på 785 kvm. Borettslaget eiendom er forsikret i Gjensidige, avtalenummer 83506791

### Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	78 871	73 369
6361 Fast renhold	44 050	64 758
6364 Matteleie	19 700	0
6392 Containerleie/tømming	12 500	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	19 375	0
<b>Sum</b>	<b>174 496</b>	<b>138 126</b>

### Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisenser og Epost i Bonabo	17 278	7 776
<b>Sum</b>	<b>17 278</b>	<b>7 776</b>

### Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	2 695
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	19 235	0
6552 Driftsmateriell	12 607	0
<b>Sum</b>	<b>31 842</b>	<b>2 695</b>



## Noter årsregnskap 2024 Nedre Vålerenga Borettslag

### Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	48 332	399 702
6603 Vedlikehold elektro	134 150	0
6605 Vedlikehold fellesanlegg	8 555	0
6617 Vedlikehold brannvernustyr	63 596	30 073
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	9 813	0
6630 Egenandel forsikring	10 000	25 000
6641 Malerarbeider	6 610	0
6644 Fasade/balkonger	3 125	0
6648 Vedlikehold dører og porter	202 916	0
<b>Sum</b>	<b>487 096</b>	<b>454 774</b>

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

### Note 10 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	60 637	0
6720 Juridisk honorar	27 000	0
6730 Teknisk honorar	31 130	0
6750 Vaktthold	5 313	0
6790 Andre Fremmede Tjenester	107 500	0
<b>Sum</b>	<b>231 580</b>	<b>0</b>

### Note 11 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	214	0
7770 Betalingskostnader	2 102	9 475
7772 Omkostninger inkasso	0	210
7773 Omkostninger innkreving	2 592	0
7790 Andre kostnader	1 641	13 667
7794 Leiekostnader utleie	0	9 849
<b>Sum</b>	<b>6 549</b>	<b>33 201</b>



Noter årsregnskap 2024 Nedre Vålerenga Borettslag

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	7 100	0	7 100
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>7 100</b>	<b>0</b>	<b>7 100</b>
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	26 031 540	664 567	26 696 107
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>26 031 540</b>	<b>664 567</b>	<b>26 696 107</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>26 038 640</b>	<b>664 567</b>	<b>26 703 207</b>



## Noter årsregnskap 2024 Nedre Vålerenga Borettslag

### Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB ASA Eiendomskreditt As	Bien Sparebank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Felleslån Borettslag	Fellesgjeld borettslag	Felleslån Borettslag
Lånenummer:	16368581880	15034787821	17202692052
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2022	2022
Rentesats:	5.55 %	6.25 %	5.85 %
Beregnet innfridd:	30.12.2054	03.09.2024	03.09.2024
Opprinnelig lånebeløp:	17 922 913	18 647 687	11 157 904
Lånesaldo 01.01:	0	18 020 000	11 049 624
Avdrag i perioden:	115 917	18 020 000	11 049 624
Opptak i perioden:	17 922 913	0	0
Lånesaldo 31.12:	17 806 996	0	0
Saldo 5 år frem i tid:	16 466 623	0	0

### Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368581880	3	396 798	1 190 394
	13	388 356	5 048 628
	11	379 912	4 179 032
	15	371 586	5 573 790
	5	363 027	1 815 135
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368581899	2	241 599	483 198
	1	241 554	241 554
	13	236 416	3 073 408
	7	231 277	1 618 939
	2	231 276	462 552
	2	231 273	462 546
	12	226 138	2 713 656
	3	226 137	678 411
	5	220 997	1 104 985

Individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Årets innbetaling på Individuell nedbetaling av fellesgjeld utgjør kr.395 367, ordinære avdrag utgjør i 2023 kr. 232 321.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



Noter årsregnskap 2024 Nedre Vålerenga Borettslag

**Note 14 - Pantstillelser**

**Bokført verdi pr. 31.12.2024**

Bokført langsiktig gjeld	33 985 531
Innskuddskapital	1 775 000
<b>Boligselskapets pantsikrede gjeld</b>	<b>35 760 531</b>
<b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>	<b>61 595 000</b>

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Borettsinnskuddet er ikke sikret med egen pante sikkerhet i borettslagets eiendom.



Resultat og balanse med noter for Nedre Vålerenga Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Nedre Vålerenga Borettslag**

Styreleder	Sami Altaf Nagari (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Magnus Nicolaysen (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Almir Alispahic (sign.)	17.03.2025



**KPMG AS**  
Dr. Hansteins gate 9  
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63  
Internet [www.kpmg.no](http://www.kpmg.no)  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Nedre Vålerenga Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nedre Vålerenga 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 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

#### Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bode	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Penneo Dokumentnr: L8003-WR1L-NUB79-RFSYV-CLRWF-N7B13



for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Andre forhold

Borettslaget har ikke tinglyst borettsinnskudd til fordel for andelseierne i samsvar med bestemmelsene i borettslagsloven § 2-11

Drammen  
KPMG AS

Kai Holhjem  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Holhjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 77.16.xxx.xxx

2025-03-25 14:20:54 UTC



Penneo DokumentID: L8003-WR1L-NUB79-RFSYV-CLRWF-N7B13

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.