



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 414 166
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VALLEFJELL I BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Merete Vie
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		11 143 710	11 112 634
Sum inntekter		11 143 710	11 112 634
Kostnader			
Lønnskostnad		1 008 254	972 998
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		29 585	18 384
Annen driftskostnad		5 639 683	5 051 641
Sum kostnader		6 677 523	6 043 022
Driftsresultat		4 466 187	5 069 612
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		130 941	35 047
Sum finansinntekter		130 941	35 047
Annen finanskostnad		2 259 508	1 264 893
Sum finanskostnader		2 259 508	1 264 893
Netto finans		-2 128 567	-1 229 846
Resultat før skattekostnad		2 337 621	3 839 766
Årsresultat		2 337 621	3 839 766
Totalresultat		2 337 621	3 839 766
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 337 621	3 839 766
Sum overføringer og disponeringer		2 337 621	3 839 766



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		69 441 726	69 441 726
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		243 165	222 401
Sum varige driftsmidler		69 684 892	69 664 127
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		69 684 892	69 664 127
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		25 000	
Andre fordringer		1 046 199	831 565
Sum fordringer		1 071 199	831 565
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		8 836 639	8 213 322
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 836 639	8 213 322
Sum omløpsmidler		9 907 838	9 044 886
SUM EIENDELER		79 592 730	78 709 013



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		22 100	22 100
Sum innskutt egenkapital		22 100	22 100
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		28 280 659	25 943 038
Sum opptjent egenkapital		28 280 659	25 943 038
Sum egenkapital		28 302 760	25 965 138
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		47 649 773	48 949 264
Øvrig langsiktig gjeld		2 899 000	2 899 000
Sum annen langsiktig gjeld		50 548 773	51 848 264
Sum langsiktig gjeld		50 548 773	51 848 264
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		318 150	270 700
Leverandørgjeld		144 136	386 793
Skyldige offentlige avgifter		43 078	46 769
Annen kortsiktig gjeld		235 834	191 349
Sum kortsiktig gjeld		741 197	895 611
Sum gjeld		51 289 970	52 743 875
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		79 592 730	78 709 013



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 398163

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 414 166
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VALLEFJELL I BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Merete Vie
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 30.05.2024



Organisasjonsnr: 951 414 166
VALLEFJELL I BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		11 143 710	11 112 634
Sum inntekter		11 143 710	11 112 634
Kostnader			
Lønnskostnad		1 008 254	972 998
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		29 585	18 384
Annen driftskostnad		5 639 683	5 051 641
Sum kostnader		6 677 523	6 043 022
Driftsresultat		4 466 187	5 069 612
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		130 941	35 047
Sum finansinntekter		130 941	35 047
Annen finanskostnad		2 259 508	1 264 893
Sum finanskostnader		2 259 508	1 264 893
Netto finans		-2 128 567	-1 229 846
Resultat før skattekostnad		2 337 621	3 839 766
Årsresultat		2 337 621	3 839 766
Totalresultat		2 337 621	3 839 766
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 337 621	3 839 766
Sum overføringer og disponeringer		2 337 621	3 839 766



Organisasjonsnr: 951 414 166
VALLEFJELL I BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		69 441 726	69 441 726
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		243 165	222 401
Sum varige driftsmidler		69 684 892	69 664 127
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		69 684 892	69 664 127
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		25 000	
Andre fordringer		1 046 199	831 565
Sum fordringer		1 071 199	831 565
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		8 836 639	8 213 322
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 836 639	8 213 322
Sum omløpsmidler		9 907 838	9 044 886
SUM EIENDELER		79 592 730	78 709 013
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		22 100	22 100



Sum innskutt egenkapital	22 100	22 100
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	28 280 659	25 943 038
Sum opptjent egenkapital	28 280 659	25 943 038
Sum egenkapital	28 302 760	25 965 138
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	47 649 773	48 949 264
Øvrig langsiktig gjeld	2 899 000	2 899 000
Sum annen langsiktig gjeld	50 548 773	51 848 264
Sum langsiktig gjeld	50 548 773	51 848 264
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	318 150	270 700
Leverandørgjeld	144 136	386 793
Skyldige offentlige avgifter	43 078	46 769
Annen kortsiktig gjeld	235 834	191 349
Sum kortsiktig gjeld	741 197	895 611
Sum gjeld	51 289 970	52 743 875
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	79 592 730	78 709 013



Organisasjonsnr: 951 414 166
VALLEFJELL I BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
1.00

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1288

Vallefjell I Borettslag



Velkommen til årsmøte i Vallefjell I 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:

18. april 2024 kl. 17:00, Rolvsøy rådhus - Kommunestyresalen.

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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Vallefjell I 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Siri Jordal Iversen, OBOS

Forslag til vedtak

Obos v/Siri Jordal Iversen er foreslått.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en fram møteliste 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

Velges i møtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 1288 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 250 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Øyvind Eriksrud

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kennet Thorsteinsen
- Steinar Jacobsen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- 1. Kennet Thorsteinsen
- 2. Steinar Jacobsen
- 3. Torild Sandsengen
- 4. Tore Henning Fredriksen

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Jon Rikard Nygren
- Linn Hermansen
- Liv Strøm



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jonny Sten Larsen (2022-2024)	Bergfrueveien 14 B
Styremedlem	Solveig O. Helgeland (2023-2025)	Bergfrueveien 16 C
Styremedlem	Tore Johnny Johansen (2023-2025)	Bergfrueveien 16 B
Styremedlem	Alf Kolstad (2022-2024)	Bergfrueveien 10 B
Styremedlem	Janne Merete Stene (2023-2025)	Bergfrueveien 12 C
Varamedlem	Tore Henning Fredriksen	Bergfrueveien 14 B
Varamedlem	Torild Sandsengen	Bergfrueveien 8 A

Valgkomiteen

Linn Marie Hermansen	Bergfrueveien 10 B
Jon Rikard Nygren	Bergfrueveien 14 E
Liv Strøm	Bergfrueveien 16 B

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Vallefjell I Borettslag

Borettslaget består av 221 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Vallefjell I Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951414166, og ligger i Fredrikstad kommune, gnr. 729, bnr. 53

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.

Vallefjell I Borettslag har 1 ansatt vaktmester.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PWC Østfold.



Styrets arbeid

Styret har gjennomført 11 styremøter hvor store og små saker er behandlet.

Vedlikehold av borettslaget er en prioritert oppgave for styret, som det er brukt mye tid på i styremøtene. Eksterne rådgivere og vår egen vaktmester har bidratt i styremøtene i forbindelse med vedlikeholdprosjektene. Styret har tatt i bruk OBOS vedlikeholds modul i verktøyet styrerommet.no. Her har vi lagt inn tilstandsvurdering av borettslaget for enklere å kunne prioritere tiltak og for å planlegge forestående vedlikehold for kommende perioder.

Alle våre boder er malt i samme farge og gjerdet ved lekeplassen er erstattet med et nytt og vedlikeholdsfritt.

Vi har gjennom året hatt dialog med andre boligselskaper i vårt nabolag for å diskutere aktuelle problemstillinger og utfordringer i et borettslag.

Av uforutsette hendelser gjennom året er det vannskader som har størst konsekvenser for borettslaget kostnadmessig og som er til ulempe for naboene. Rapporter fra flere av vannskadene viser at beboere ikke har fulgt opp pålagte tiltak, brukt toalett til ulikt avfall og papir som ikke er egnet. Det er andelseiers ansvar at alt er i orden inne i egen leilighet.

Tradisjonen tro har borettslaget hvert år før jul invitert til julegrantenning med egen nisse, gløgg, pepperkaker og brus og godtepose til barna. Det spilles julemusikk med gange rundt juletreet.

I fjor høst hadde borettslaget dugnad for å få beboere til å rydde sin plass i bodene for å bedre fremkommeligheten for alle.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak budsjettet vedlikeholdsarbeid som ikke er gjennomført og lavere kostnader til vedlikehold av bygninger.

Kommunale avgifter er høyere enn budsjettet.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak flere renteoppganger enn forutsett.

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 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 300 000 til større vedlikehold, dette fordi tidligere avsatt beløp til større vedlikehold ikke er gjennomført.

Kommunale avgifter

Det er budsjettert med 10% økning i kommunale avgifter, men ingen endring i eiendomsskatt.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vallefjell I Borettslag. Det er budsjettert med 10% økning av forsikringspremien for 2024.

Lån

Vallefjell I Borettslag har lån i Handelsbanken.

Lånummer	Restsaldo	Rest løpetid	Rente
83987198144	-12 536 405	14 år	5,55%
83987198152	-35 113 368	26 år	5,55%

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er justert med 5,3% for 2024.

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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Vallefjell I Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vallefjell I Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 1288 Årsrapport.pdf



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>.

Sarpsborg, 21. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



VALLEFJELL I BORETTSLAG ORG.NR. 951 414 166, KUNDENR. 1288

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		8 149 275	7 044 425	8 149 275	9 166 641
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 337 621	3 839 766	1 243 450	-715 050
Tilbakeføring av avskrivning	14	29 585	18 384	50 000	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-50 349	-130 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 299 491	-2 623 300	-1 348 000	-1 198 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		1 017 366	1 104 850	-54 550	-1 913 050
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		9 166 641	8 149 275	8 094 725	7 253 591
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		9 907 838	9 044 886		
Kortsiktig gjeld		-741 197	-895 611		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		9 166 641	8 149 275		



VALLEFJELL I BORETTSLAG ORG.NR. 951 414 166, KUNDENR. 1288

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	11 127 610	11 111 760	11 169 000	11 187 000
Andre inntekter	3	16 100	874	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		11 143 710	11 112 634	11 169 000	11 187 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-755 254	-722 998	-757 000	-793 000
Styrehonorar	5	-253 000	-250 000	-250 000	-250 000
Avskrivninger	14	-29 585	-18 384	-50 000	0
Revisjonshonorar	6	-11 750	-9 875	-11 000	-12 500
Forretningsførerhonorar		-370 275	-370 275	-390 000	-392 500
Konsulenthonorar	7	-20 493	-18 467	-40 000	-40 500
Drift og vedlikehold	8	-362 054	-214 966	-2 085 000	-2 087 000
Forsikringer		-444 546	-409 714	-415 000	-505 000
Kommunale avgifter	9	-2 536 717	-2 264 800	-2 102 000	-2 915 000
Energi/fyring		-157 053	-277 178	-250 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 287 548	-1 041 569	-1 100 000	-1 355 000
Andre driftskostnader	10	-449 248	-444 796	-505 550	-600 550
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 677 523	-6 043 022	-7 955 550	-9 201 050
DRIFTSRESULTAT		4 466 187	5 069 612	3 213 450	1 985 950
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	130 941	35 047	0	0
Finanskostnader	12	-2 259 508	-1 264 893	-1 970 000	-2 701 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 128 567	-1 229 846	-1 970 000	-2 701 000
ÅRSRESULTAT		2 337 621	3 839 766	1 243 450	-715 050
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 337 621	3 839 766		



VALLEFJELL I BORETTSLAG
ORG.NR. 951 414 166, KUNDENR. 1288

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	62 787 630	62 787 630
Tomt		6 654 096	6 654 096
Andre varige driftsmidler	14	243 165	222 401
SUM ANLEGGSMIDLER		69 684 891	69 664 127
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 755	10 022
Kundefordringer		25 000	0
Forskuddsbetalte kostnader		869 273	821 543
Andre kortsiktige fordringer	15	174 171	0
Driftskonto OBOS-banken		2 381 173	4 851 776
Skattetrekkskonto OBOS-banken		19 434	20 725
Sparekonto OBOS-banken		3 431 142	3 340 821
Innestående i andre banker		3 004 890	0
SUM OMLØPSMIDLER		9 907 838	9 044 886
SUM EIENDELER		79 592 731	78 709 013
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 221 * 100		22 100	22 100
Opptjent egenkapital		28 280 659	25 943 038
SUM EGENKAPITAL		28 302 759	25 965 138
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	47 649 773	48 949 264
Borettsinnskudd	17	2 899 000	2 899 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		50 548 773	51 848 264



Vallefjell I Borettslag

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		171 199	129 528
Leverandørgjeld		144 136	386 793
Skyldige offentlige avgifter	18	43 078	46 769
Påløpte renter		225 046	158 341
Påløpte avdrag		93 104	112 359
Annen kortsiktig gjeld	19	64 635	61 821
SUM KORTSIKTIG GJELD		741 197	895 611

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

Pantstillelse	20	60 795 000	60 795 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 18.3.2024
Styret i Vallefjell I Borettslag

Jonny Sten Larsen/s/

Tore Johnny Johansen/s/

Janne Merete Stene/s/

Alf Kolstad/s/

Solveig Olavsdotter Helgeland/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.

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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	9 716 424
TV/bredbånd	991 008
Trappevask	178 488
Garasje	137 370
Parkeringsleie	86 830
Leie	56 496
Ekstra parkering	19 530
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 186 146

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-51 888
TV/bredbånd	-4 464
Garasje	-1 380
Trappevask	-804
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 127 610



Vallefjell I Borettslag

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Gebyr intern forkjøpsrett	5 000
Innbytte tidligere gressklippertraktor	10 000
Postkasseskilt	1 100
SUM ANDRE INNTEKTER	16 100

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-523 184
Påløpte feriepenger	-64 607
Arbeidsgiveravgift	-124 463
Pensjonskostnader innskudd	-30 527
AFP-pensjon	-11 400
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-1 073
SUM PERSONALKOSTNADER	-755 254

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 253 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 11 831, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 750.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 493
SUM KONSULENTHONORAR	-20 493



Vallefjell I Borettslag

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-188 351
Drift/vedlikehold elektro	-16 224
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-110 422
Drift/vedlikehold brannsikring	-37 294
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 763
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-362 054

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-642 560
Vann- og avløpsavgift	-1 612 723
Renovasjonsavgift	-281 434
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 536 717

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 050
Container	-111 061
Driftsmateriell	-43 071
Lyspærer og sikringer	-3 960
Renhold ved firmaer	-225 000
Andre fremmede tjenester	-2 862
Kontor- og datarekvisita	-9 251
Trykksaker	-4 006
Andre kostnader tillitsvalgte	-11 831
Andre kontorkostnader	-53
Telefon, annet	-6 118
Porto	-320
Drivstoff biler, maskiner osv.	-8 318
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-2 007
Bank- og kortgebyr	-6 016
Velferdskostnader	-14 324
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-449 248



Vallefjell I Borettslag

NOTE: 11

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	28 689
Renter av sparekonto i OBOS-banken	90 321
Renter bank	4 890
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	85
Andre renteinntekter	6 956
SUM FINANSINTEKTER	130 941

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-600 989
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 658 519
SUM FINANSKOSTNADER	-2 259 508

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris 1973	2 930 208
Rehabilitering røropplegg 2003, 2007	7 325 576
Rehabilitering fasader forblending 2004	17 503 078
Rehabilitering fasader m.m. 1995 - 1997	9 730 642
Rehabilitering fasade og balkonger m.m. 2009-2011	25 298 127
SUM BYGNINGER	62 787 630

Tomten ble kjøpt i 2012

Gnr.729/bnr.52 M. flere

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 36

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

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Fliskutter		
Tilgang 2022	130 000	
Avskrevet tidligere	-6 500	
Avskrevet i år	-13 000	
		110 500
Høytaleranlegg		
Tilgang 2006	7 300	
	-7 299	
		1
Plenetraktor		
Tilgang 2001	4 500	
Avskrevet tidligere	-4 499	
Avskrevet i år (innbytte)	-1	
		0



Vallefjell I Borettslag

Plentraktor nr. 2		
Tilgang 2023	50 349	
Avskrevet i år	-4 699	
		45 650
Port telefonanlegg		
Tilgang 1999	89 200	
Avskrevet tidligere	-89 199	
Avskrevet i år	-1	
		0
Traktor nr. 2		
Tilgang 2013	350 000	
Avskrevet tidligere	-349 999	
		1
Boder		
Tilgang 2020	36 169	
Avskrevet tidligere	-5 064	
Avskrevet i år	-3 617	
		27 488
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2018	132 500	
Avskrevet tidligere	-132 499	
		1
Lekeapparat		
Kostpris	955 577	
Avskrevet tidligere	-955 576	
		1
Sykkelbod		
Tilgang 2019	29 757	
Tilgang 2020	52 913	
Avskrevet tidligere	-14 881	
Avskrevet i år	-8 267	
		59 522
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		243 165
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-29 585



Vallefjell I Borettslag

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Til gode kommunale avgifter 2023	174 171
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	174 171

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,55 %. Løpetiden er 17 år.

Opprinnelig 2021	-15 585 223	
Nedbetalt tidligere	2 436 960	
Nedbetalt i år	611 858	
		-12 536 405

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,55 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2021	-38 746 014	
Nedbetalt tidligere	2 945 013	
Nedbetalt i år	687 633	
		-35 113 368
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-47 649 773

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-2 879 500
Korrigert tidligere år i henhold til original fellesobligasjon	-36 500
Redusert tidligere år ved fjerning av borettslagets leilighet	17 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-2 899 000

NOTE: 18

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-19 434
Skyldig arbeidsgiveravgift	-23 644
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-43 078

NOTE: 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-64 607
Fakturagebyr	-147
Gebyrer	119
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-64 635



Vallefjell I Borettslag

NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 899 000
Pantelån	47 649 773
Påløpte avdrag	93 104
TOTALT	50 641 877

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	62 787 630
Tomt	6 654 096
TOTALT	69 441 726



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i SpareBank 1 Skadeforsikring AS med polisenummer 19820207. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	El-bil lading på alle p-plasser	Borettslaget har inngått avtale med Ohmia Charging , og fra 01.01.2021 skal alle parkeringsplasser ha tilgang til el-lading.
2021 - 2021	Rehabilitering tak nr 16	Lekkasje- Rehabilitering av tak nr 16 (Bekostet på ord. Drift og vedlikeholdsbudsjett)
2018 - 2019	Byttet alle utgangsdører til leiligheten	
2018 - 2018	Ladestasjoner	Borettslaget har i 2018 installert 5 stk. ladestasjoner.
2016 - 2016	Montert vannstoppere i 80 leiligheter	Borettslaget har montert vannstoppere i ca 80 leiligheter. Dette gjelder i de leilighetene varmtvannsbeholder ikke står i våtrom.
2009 - 2010	Fasaderehabilitering	





Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 18.04.24

Selskapsnummer: 1288 Selskapsnavn: Vallefjell I 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
E-post: oef@obos.no

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