



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 228 936
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AL VALSET BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Ranheimsvegen 9
7044 TRONDHEIM

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: Aud Kjønsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2024

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, 27.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 445 482	4 054 154
Sum inntekter		4 445 482	4 054 154
Kostnader			
Lønnskostnad	3	776 075	735 533
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	21 309	58 010
Annen driftskostnad	3	2 918 940	6 117 682
Sum kostnader		3 716 324	6 911 225
Driftsresultat		729 158	-2 857 071
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		60 379	39 614
Sum finansinntekter		60 379	39 614
Annen finanskostnad		799 542	410 394
Sum finanskostnader		799 542	410 394
Netto finans		-739 163	-370 780
Resultat før skattekostnad		-10 006	-3 227 851
Årsresultat		-10 006	-3 227 851
Totalresultat		-10 006	-3 227 851
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-10 006	-3 227 851
Sum overføringer og disponeringer		-10 006	-3 227 851



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		9 067 296	9 067 296
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		496 954	518 262
Sum varige driftsmidler		9 564 250	9 585 559
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 564 250	9 585 559
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			70
Andre fordringer		149 820	122 892
Sum fordringer		149 820	122 962
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 260 961	1 524 876
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 260 961	1 524 876
Sum omløpsmidler		1 410 781	1 647 838
SUM EIENDELER		10 975 031	11 233 397



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		8 400	8 400
Sum innskutt egenkapital		8 400	8 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		6 302 890	6 292 884
Sum opptjent egenkapital		-6 302 890	-6 292 884
Sum egenkapital		-6 294 490	-6 284 484
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 914 245	16 283 271
Øvrig langsiktig gjeld		789 600	789 600
Sum annen langsiktig gjeld		16 703 845	17 072 871
Sum langsiktig gjeld		16 703 845	17 072 871
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		79 517	3 658
Leverandørgjeld		284 162	230 320
Skyldige offentlige avgifter		40 530	42 149
Annen kortsiktig gjeld		161 466	168 883
Sum kortsiktig gjeld		565 675	445 010
Sum gjeld		17 269 520	17 517 881
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 975 031	11 233 397



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 398531

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 228 936
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AL VALSET BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Ranheimsvegen 9
7044 TRONDHEIM

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: Aud Kjønsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2024

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: 955 228 936
AL VALSET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 445 482	4 054 154
Sum inntekter		4 445 482	4 054 154
Kostnader			
Lønnskostnad	3	776 075	735 533
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	21 309	58 010
Annen driftskostnad	3	2 918 940	6 117 682
Sum kostnader		3 716 324	6 911 225
Driftsresultat		729 158	-2 857 071
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		60 379	39 614
Sum finansinntekter		60 379	39 614
Annen finanskostnad		799 542	410 394
Sum finanskostnader		799 542	410 394
Netto finans		-739 163	-370 780
Resultat før skattekostnad		-10 006	-3 227 851
Årsresultat		-10 006	-3 227 851
Totalresultat		-10 006	-3 227 851
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-10 006	-3 227 851
Sum overføringer og disponeringer		-10 006	-3 227 851



Organisasjonsnr: 955 228 936
AL VALSET 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		9 067 296	9 067 296
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		496 954	518 262
Sum varige driftsmidler		9 564 250	9 585 559
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 564 250	9 585 559
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			70
Andre fordringer		149 820	122 892
Sum fordringer		149 820	122 962
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 260 961	1 524 876
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 260 961	1 524 876
Sum omløpsmidler		1 410 781	1 647 838
SUM EIENDELER		10 975 031	11 233 397
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		8 400	8 400



Sum innskutt egenkapital	8 400	8 400
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	6 302 890	6 292 884
Sum opptjent egenkapital	-6 302 890	-6 292 884
Sum egenkapital	-6 294 490	-6 284 484
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	15 914 245	16 283 271
Øvrig langsiktig gjeld	789 600	789 600
Sum annen langsiktig gjeld	16 703 845	17 072 871
Sum langsiktig gjeld	16 703 845	17 072 871
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	79 517	3 658
Leverandørgjeld	284 162	230 320
Skyldige offentlige avgifter	40 530	42 149
Annen kortsiktig gjeld	161 466	168 883
Sum kortsiktig gjeld	565 675	445 010
Sum gjeld	17 269 520	17 517 881
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	10 975 031	11 233 397



Organisasjonsnr: 955 228 936
AL VALSET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

1.00

Sum

Beløp



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 9286

AL Valset Borettslag





Velkommen til årsmøte i AL Valset 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:

4. april 2024 kl. 18:00, Sverresborg Kirkesenter.

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. Kameraovervåkning i AL Valset Borettslag
8. Fremtidig vaktmesterordning
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i AL Valset 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.

Forslag til vedtak

Styreleder Per Winsnes foreslås valgt som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen foreslås Heidi Kristin Valseeth. Som protokollvitner 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%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring fra egenkapital til dekning av årets underskudd.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport med regnskap 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 125.000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr:125.000,-



Sak 7

Kameraovervåkning i AL Valset Borettslag

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Borettslaget har hatt en del innbrudd de seinere årene. Det har vært innbrudd som er gjort gjennom å bryte seg inn i kjellerganger via utvendige dører, det har vært innbrudd i utvendige sykkelboder og det har vært tyveri som er gjort ved å låse seg inn i kjellerganger for så å ha gjort innbrudd i boder.

Det er gjort tiltak mot dette ved å skifte ut dører til sykkelboder.

Det er ikke bare vårt borettslag som har hatt slike tyvereier. Også nabo-borettslag har opplevde dette flere ganger. De har med bakgrunn i slike opplevelser, montert overvåkningskamera. De har hatt en preventiv virkning, selv om de fortsatt har opplevd forsøk på innbrudd. Med kameraovervåkning har de og politiet klart å ta gjerningspersonene ved gjenkjenning.

Styret har drøftet et slikt tiltak, og har innhentet tilbud fra firma som leverer slikt utstyr. Ved en slik montering, vil det bli satt opp en pc på vaktmesters kontor, evt på styrerommet som gjør opptak. Da kan vaktmester/politiet ved slike hendelser, gå inn for å se på opptak som kan hjelpe oss i å gjenkjenne personer. En slik montering vil også kunne virke preventivt i forhold til innbrudd/hærverk.

For at styret skal kunne montere slikt kameraovervåkning, må saken drøftes med beboerne. Derfor legges saken frem for generalforsamlingen/årsmøte. Det kreves 2/3-dels flertall på GF/årsmøte for at styret kan gå videre med denne saken, slik at kameraovervåkning kan etableres.

Styrets innstilling

Styret i AL Valset borettslag går inn for å montere overvåkningskamera som dekker både kjellerganger med takmonterte kamara, og kamera utvendig på byggene som dekker inngangsområder, tunneller/gangpasasjer og parkeringsområdene.

Forslag til vedtak

Styret i AL Valset borettslag går inn for å montere overvåkningskamera som dekker både kjellerganger med takmonterte kamara, og kamera utvendig på byggene som dekker inngangsområder, tunneller/gangpasasjer og parkeringsområdene.

Sak 8

Fremtidig vaktmesterordning

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vår vaktmester fratrer sin stilling sommeren 2024 etter å ha oppnådd pensjonsalder. Han har vært ansatt i borettslaget i 38 år, og beboerne har uttrykt stor tilfredshet med å ha en vaktmester i 100%-stilling.

For en del år siden vedtok styret å prøve en innleid vaktmestertjeneste. Vår vaktmester tok derfor et års permisjon da. De tjenester som borettslaget da fikk, var ikke av en slik kvalitet at beboerne var tilfreds med



leveransene. Savnet var stort blant beboerne for en vaktmester i full stilling. Det ble med dette prøveåret, og etter den tid har vår vaktmester hatt 100%-stilling hos oss i AL Vasett borettslag.

Når det nå blir et skifte, finner styret det naturlig å se på de muligheter som eksisterer for en fremtidig ordning. Ting kan jo ha endret siden den gang.

Følgende alternativ vurderes derfor:

1. Styret fortsetter med den ordningen vi har i dag med vaktmester i 100%-stilling. 2. Styret inngår en avtale med et selskap/firma som leverer slike tjenester etter en inngått avtale/arbeidsoppdrag.

Vi vil nok kunne få en tjeneste som blir rimeligere for borettslaget ved å inngå en avtale med et eksternt firma/selskap ved kjøp av tjenester. Vi må da påregne at vi ikke får utført de nødvendige tjenester som snørødding/strøing på tidspunkt som vi inntil nå har fått utført. Da kommer vi i en rekke av andre borettslag som også skal få utført slike tjenester. Vår erfaring har vært svært god med en vaktmester som ikke skiller på hverdag og helg i forhold til utførelse av slike oppgaver. Dette har vært et stort pluss når beboere skal ut om morgenen. Alltid brøytet/strødd.

Det har også vært slik at vaktmester er tilgjengelig for andre tjenester som både borettslaget og beboere har hatt behov for. Her kan nevnes et stort arbeid som ble utført av vår vaktmester da alle trappoppdager ble flislagt i sin tid. Her var det vår vaktmester som utførte dette arbeidet. Ellers annet vedlikeholdsarbeid av mindre karakter.

Styret legger derfor frem denne saken for en drøfting med beboerne. I etterkant av generalforsamlingen/årsmøte, vil styret foreta en beslutning og gå videre med en evt utlysning evt avtale med et vaktmesterselskap.

Styrets innstilling

Styret vil avvente den samtalen som blir gjennomført på GF/årsmøte, før de da konkluderer med hvilken løsning som borettslaget er best tjent med. Styret vil deretter foreta det nødvendige arbeidet for å kunne ivareta de tjenester som tilhører en vaktmesterordning for borettslaget.

Styrets formening i saken er at vi er best tjent med en fortsettelse av en vaktmesterordning i 100% stilling.

Forslag til vedtak

Det stemmes over de fremlagte forslag på en vaktmesterordning som er nevnt i saken

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

På GF/årsmøte i 2023, ble følgende valg til valgkomite for GF/årsmøte 2024:

Finn Barstad og Marius Rundgreen. De har levert inn sin innstilling på valg av styremedlemmer. Den ligger ved denne saken som et vedlegg.

De som er på valg av sittende styre, er følgende: Heidi Kristin Valseth og Knut Erik Fenstad. Begge har sagt ja til gjenvalg, og de er da innstilt av valgkomiteen.

Innstilling

Styret legger frem den innstillingen som valgkomiteen har foretatt, og anbefaler GF/årsmøte å foreta de valgene som omhandler valg av styremedlemmer.



Videre vil styret foreslå medlemmer til valgkomite for neste års GF/årsmøte. Styret foreslår gjenvalg av sittende valgkomite. Det er følgende beboere:

Finn Arne Barstad og Marius Rundgreen.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlemmer Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Heidi Kristin Valseth
- Knut Erik Fenstad

Valg av 2 varamedlemmer Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlemmer:

- Ingeborg Kolstad
- Ole Bøkseth

Valg av 2 medlemmer til valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlemmer til valgkomite:

- Finn Arne Barstad
- Marius Rundgreen

Vedlegg

1. Innstilling fra valgkomiteen.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Per Winsnes	Serinelystveien 42 D
Nestleder	Berit Gregussen	Gamle Oslovei 31 B
Styremedlem	Bjarte Bergstrøm	Gamle Oslovei 31 C
Styremedlem	Knut Erik Fenstad	Gamle Oslovei 31 H
Styremedlem	Heidi Kristin Valseth	Serinelystveien 42 C
Varamedlem	Ingeborg Kolstad	Serinelystveien 42 D
Varamedlem	Ole Bøkseth	Gamle Oslovei 31 D

Valgkomiteen

Finn Arne Barstad	Serinelystveien 42 E
Marius Rundgreen	Gamle Oslovei 31 C

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på telefon 90 97 33 10 og e-post: valset@styrerrommet.no

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

Vibbo

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

Generelle opplysninger om AL Valset Borettslag

Borettslaget består av 84 andelsleiligheter.

AL Valset Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955228936, og ligger i Trondheim kommune

Gårds- og bruksnummer:

425 24

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

AL Valset Borettslag har en vaktmester ansatt i hel stilling. Det er ikke registrert skader eller ulykker i forbindelse med utførelsen av arbeidsoppgaver.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er Deloitte.



Styrets arbeid

Styret har gjennom året 2023 hatt 9 styremøter og ivaretatt borettslagets daglige drift og har blant annet arbeidet med følgende saker:

Utenomhusarbeid

Det ble i 2022 utført et stort arbeid i forhold til veier, parkeringsplasser og kantsteinlegging. Hovedarbeidet ble ferdigstilt høsten 2022, men det gjenstod en del mindre arbeid som tilsåing og oppmerking av parkeringsplassene. Dette arbeidet ble utført i vår- og sommermånedene i 2023.

Balkonger/verandaer

Også i 2023 ble det utført renoveringsarbeid på en del balkonger/verandaer. Etter en prioriteringsliste hvor omfang av råteskader ble påvist, ble det iverksatt et arbeid hvor 6 balkonger/verandaer fikk lagt nye gulv. Dette ble forsøkt gjennomført fortløpende, slik at bl.a. stillaskostnader skulle bli så lave som mulig. Fortsatt vil vi følge opp slike saker, slik at det er trygt for beboerne å bruke sine balkonger/verandaer.

Utskiftinger av sluk i leiligheter

Styret har et vedtak på at sluk i gulv tilhører selve bygningsmassen. Det betyr når slike sluk skal skiftes i forbindelse med renovering av bl.a. badrom, vil denne kostnaden belastes borettslaget. Et slikt slukskifte medfører utmeisling av eksisterende sluk og innfesting av nytt. Slike skifter kan medføre skader i tak i underliggende bad, slik at evt skader følges opp av vaktmester. Slike slukskifter skjer som oftest i sammenheng med eierskifter. Antatt kostnad pr skifte ligger på kr.8500,-.

TV-internett/fiber

Alderssammensetningen blant våre beboere er forskjellig. Det er derfor ulikt behov for bl.a. hastighet på tv/internett-tjenester. I koronatiden var det mange som hadde hjemmekontor, og da opplevde de som da hadde hjemmekontor at hastigheten på leveransene var dårlig. Det har medført et ønske om at det blir lagt inn fiberkabler som igjen gir en økt hastighet på tv-/internettssignaler.

Styret har behandlet denne saken i 2023 hvor de har innhentet tilbud fra 4 leverandører av slike tjenester.

Med bakgrunn i de tilbud som forelå, vedtok styret å fortsette samarbeidet med Telenor som da skal utføre arbeidet med å legge inn fiber i alle tre blokkene. Dette medfører noe gravearbeid i øvre del av gressbakken mellom blokkene. Videre vil det føres tilførselskabler/fiber til alle boenhetene. Dette arbeidet ble noe utsatt på grunn av streng kulde vinter 2023/24 med dyp tele i bakken. Dette arbeidet vil bli startet opp så snart det er tilrådelig i forhold til tele-situasjonen. Antatt oppstart april 2024.

Forsikringsordning/leverandør

Gjensidige forsikring har vært og er leverandør av forsikringstjenester for AL Valset Borettslag. Det ble tatt kontakt med andre forsikringselskaper høsten 2023 for å forhøre oss om både vilkår og kostnader som de evt kunne tilby. Det er jo også et ønske fra styrets side å kunne holde felleskostnader nede, og på den måten ikke belaste den enkelte beboer ytterligere. Vi søker å få optimale tjenester til en gunstigst mulig pris. Vi mottok tilbud fra andre leverandører. Da vi på nytt tok kontakt med Gjensidige forsikring for å be om et nytt og forbedret tilbud fra dem, kom de med et tilbud som lå under andre



tilbud som vi hadde mottatt. Det ble en prisreduksjon på kr.30.000,- i forhold til den eksisterende avtalen som vi hadde med Gjensidige Forsikring.

Renhold/fellesområder

Styret har til tider vært mindre fornøyd med det renholdet som er blitt utført. Det er også beboere som har bemerket dette. Med bakgrunn i dette har vi tatt kontakt med andre leverandører av renholdstjenester. Vi har mottatt tilbud, men det er ikke tatt endelig stilling til et evt skifte av firma.

Vaktmester har gitt beskjed om at han vil bli pensjonist fra sommer 2024. Dette med renhold vil kunne komme i betraktning i forhold til hvilken vaktmestertjeneste vi ønsker for fremtiden. Ved en evt endring ved at borettslaget ønsker vaktmestertjenester levert fra firma som leverer slike tjenester, kan også renhold av fellesområder ligge inne i deres tilbud. Derfor har styret utsatt et evt skifte inntil beboerne har uttalt seg om hvilken vaktmestertjeneste som ønskes for fremtiden.

Felleskostnader - økonomi

Styret må til enhver tid ha kontroll på den økonomiske situasjonen. Vi må ta innover oss at AL Valsset Borettslag nå er 60 år. Det betyr at kravene til vedlikehold er noe styret har på sin agenda. Nå har styret de seinere årene foretatt en del viktig vedlikeholdsarbeid. Det er lagt nye tak og gesimser på alle blokkene. Utenomhusområdet har fått en betydelig oppgradering, og el-billading er etablert til beste for beboerne.

Videre er det som tidligere nevnt, foretatt reparasjoner av flere balkonger/verandaer.

Brannslukningsapparater er på plass i alle leiligheter og i fellesområder.

De nye EU-direktivet krever etter hvert at alle borettslag vurderer energiklassifisering av boligmassen. Pr. dato blir alle boliger klassifisert etter hvilket år bygningen ble etablert. Det vil si at våre bygninger blir lavt klassifisert, noe som kommer frem i salgsoppgaver når det er salg av leiligheter. Vi må nok påregne at borettslaget må foreta en oppgradering som går på isolering/minske varmetap i vår bygningsmasse.

Styret ønsker i utgangspunktet å holde felleskostnadene så lave som mulig. Med de økte rentekostnader som alle opplever, med økte kostnader på kommunale avgifter, strøm med mere, var det helt nødvendig med den husleieøkningen som ble foretatt ved årsskiftet 2023/24.

For å kunne møte de utfordringer som kommer i forhold til fremtidig vedlikehold, må nok styret til enhver tid vurdere evt økning i husleie/felleskostnader for å kunne møte det arbeidet som må foretas. Det er ikke ønskelige å øke fellesgjelden noe mere, men om nødvendig må også det gjøres. Ved at vi evt får opparbeidet oss en større økonomisk «buffer» ved at husleien/felleskostnaden økes noe, vil vi være i en bedre posisjon når både vedlikeholdsarbeid og oppgraderinger av boligmassen må foretas.

Vi har hatt et tett og godt samarbeid i 2023 med vår rådgiver i OBOS, Stig Tore Vigdal med hensyn til både regnskap- og budsjettarbeid. Styret takker for et godt og hyggelig samarbeid.

Vi har hver høst et fellesmøte med styret og rådgiver hvor neste års budsjett blir drøftet. Dette gir oss et godt styringsverktøy for det nye året. Men vi ser nok at avsetning til nødvendig vedlikehold ofte blir underbudsjettet. Viser til f.eks. arbeidet med innsetting av nye ståldører i boder. Dette er en kostnad som tar det meste av det som er avsatt i budsjettet når det gjelder vedlikehold. Men dette var et nødvendig arbeid som bare måtte gjøres. Det betyr at annet vedlikehold må utsettes. Dette vil da påvirke felleskostnadene.



Innbrudd – sikring av eiendeler

Vi har også i 2023 vært utsatt for flere innbrudd i kjellerboder og sykkelboder. Dette er ubehagelige saker som berører først og fremst beboerne, men også for styret blir dette utfordringer for å sikre både bygningsmassen og beboernes eiendeler.

Det ble derfor besluttet at vi måtte skifte ut alle dørene til de utvendige sykkel-bodene. Det er nå satt inn ståldører som skal sikre beboernes eiendeler på en bedre måte. I tillegg ble det satt inn tilsvarende dører i noe renovasjonsrom og til vaktmesters kontor/arbeidsplass. De dørene som ble satt inn, hadde låskasse hvor brukerne av disse rommene måtte låse rommene med nøkkel. Det har vist seg at dette ikke har alltid blitt gjort, noe som på nytt ga oss et kjellerinnbrudd i Gamle Oslovei 31 hvor de bare har gått inn gjennom en åpen dør og fått tilgang.

Nå har vaktmester skiftet ut alle låskassene til smekklås, slik at dørene alltid er låst.

Kostnaden med skifte av dører ga oss en utgift på ca. kr 220.000,-. Dette er kostnader som igjen blir fordelt på husleie/felleskostnaden for den enkelte beboer.

Styret har nå under utredning en ordning med kameraovervåkning hvor vi har kontakt med flere leverandører av slikt utstyr. Dette for å kunne sikre beboernes eiendeler og vår felles bygningsmasse og eiendom.

En slik kameraovervåkning må ha tilslutning fra beboeren. Denne saken vil derfor bli tatt opp som egen sak på årets generalforsamling/årsmøte.

Beboere/miljø/forskjellighet

Det å bo i et borettslag hvor 84++ mennesker bor, krever en raushet, forståelse og tilpasning. Når vår bygningsmasse har en alder på ca 60 år, vil våre boenheter ikke være lydette. Vi vil oppleve at vi bor forholdsvis tett på hverandre, hvor det ikke er mulig å unngå at lyder av ulikt slag kan merkes i tilstøtende boenheter.

I tillegg vil lyder av arbeidsverktøy som murbor og andre bygningslyder, lett høres fra helt andre kanter av den blokka vi bor i. Slik er boligsituasjonen og slikt må aksepteres når det utføres arbeid innen de tidsrom som borettslagets vedtekter omhandler. Når melding blir gitt på VIBBO om planlagt arbeid, virker dette uproblematisk.

Styret har nok drøftet enkelte tilfeller hvor det har medført ubehageligheter for naboer.

Styret har derfor tatt kontakt med aktuelle beboere for å drøfte situasjoner som har oppstått. Vi opplever at vi har en god dialog med alle beboerne, så vi har prøvd å løse aktuelle saker til beste for alle parter.

Styret takker også beboerne som deltok i vårdagnaden på uteområdet. Med god kaffe og noe å bite i, blir det en hyggelig sosial sammenkomst hvor vi sammen rydder, maler og gjør annet forefallende arbeid som oppgraderer boligområdet vårt. Takk både til vaktmester som organiserer denne årlige dugnaden og til dere som stiller opp med kaffe og kaker.

Høstseminar hos OBOS

Hver høst arrangerer OBOS Eiendomsforvaltning/rådgivertjeneste et seminar hvor de tar opp aktuelle saker og nye forskrifter som gjelder for borettslag. Dette er nyttige seminarer hvor vi blir oppdatert på aktuelle saker som styret bør ta tak i. Dette seminaret ble arrangert i september 2023 på Scandic Lerkendal. Styreleder deltok på dette seminaret.



Salg/eierskifter i 2023:

Dato	Antall rom:	Nr.	Selger:	Kjøper:	Pris:
21.02.	3	14	Brynhild Sunde	Sigurd Lein Hernes	Kr.3.100.000,-
20.04.	3	1	Steinar og Bjørg Paulsen	Alan Hajji	Kr.2.600.000,-
15.05.	3	33	Ella R. Rønneberg	Jon Magne Kleiven	Kr.3.310.000,-
26.10.	3	55	Åse Pettersen	Sigurd Dybdahl	Kr.3.175.000,-
30.11.	3	59	Eirik Nergård/Mariel Sagbakk	Mina Otterstad/Håkon Livik	Kr.3.540.000,-
05.12.	3	26	Marit Hofstad	Tor Erlend B. Olsen	Kr.3.550.000,-

Planer for styret fremover

Det er ønskelig å foreta skifte av alle utvendige kjellerdører, både kjellerinnganger og boddører. Dette vil sikre de rom som disse dørene har tilgang til. Videre vil det gi et mye bedre eksteriørmessig inntrykk. De eksisterende dørene er fra byggeårene på 1960-tallet, - dvs at de har fungert i 60 år.

Det vil bli gjennomført utbygging av fibernett i løpet av vår/sommer 2024.

Styret må jobbe med å få klassifisert energiklasse for bygningsmassen. Det kan bety at vi må foreta nye tiltak for å forbedre byggene etter de krav som foreligger.

Det er aktuelt å tenke grønn energi. Vi har tidligere nevnt at det er mulig å bygge ut solenergi på begge sørveggene på blokkene. Dette vil være aktuelt å se videre på i forhold til energiutnyttelse og kostnader vedr en slik utbygging. En slik utbygging vil i hovedsak komme fellesarealer til nytte, slik at evt energikostnader som beboere i dag blir belastet, vil kunne reduseres tilsvarende.

Maling av vegger på kjeller/1.etg.nivå og garasjelegget. Det ble iverksatt maling i 2023, men denne ble ikke fullført. Dette må fullføres i 2024.

Styret takker alle beboere for et godt samarbeid i 2023, og ser fortsatt frem til et godt samarbeid til beste for alle beboere.

Styret vil også takke vår rådgiver i OBOS for et godt samarbeid også i 2023.

Videre vil vi takke vår vaktmester Malvin Gjengaar som i løpet av sommeren går over i pensjonistenes rekke. Malvin har vært ansatt i AL Valset Borettslag i til sammen 38 år. Beboerne har uttrykt sin store tilfredshet for hans utførelse av arbeidsoppgaver som tilligger vaktmester. Det er alltid brøytet og strødd når beboerne skal ut om morgenen vinters tid. Om det hverdag eller søndag/helligdag, stiller Malvin opp for oss. Styret vil takke for et godt samarbeid, - det har vært en styrke at han de seinere år har møtt på alle styremøter. Det har vært en god kommunikasjon mellom styret og vaktmester.



AL Valset Borettslag

Om det har vært noen beboere som har hatt behov for ekstra hjelp, har han som regel stilt opp. Dette er vi svært takknemlig for.
I sammenheng med generalforsamlingen/årsmøte 2024, ønsker vi alle å takke vår gode vaktmester for vel utført arbeid. Alt godt ønskes når han etter hvert går over i pensjonistenes rekke.

AL Valset Borettslag
styret



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.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak utskifting av gulv på altaner.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes flere renteøkninger enn forventet på borettslagets lån.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd 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.

Kommunale avgifter i Trondheim kommune

Følgende økninger er hensyntatt i budsjettet:

- 10% på vann og avløp
- 48% på renovasjon
- 50% på feieavgift
- 3,85% på eiendomsskatten

Energikostnader

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

Forsikring

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

Lån

AL Valset Borettslag har lån i Obosbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 12% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Deloitte.

Deloitte AS
Dyre Halses gate 1A
NO-7042 Trondheim
Norway

+47 73 87 69 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i AL Valset Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AL Valset Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, 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 for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as "Deloitte Global") does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no for a more detailed description of DTTL and its member firms.

Registrert i Foretaksregisteret
Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning
AL Valsø Borettslag

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 internkontroll.

- 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 regnskapsestimaterne 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.

Trondheim, 5. mars 2024
Deloitte AS

Harald Halvorsen
statsautorisert revisor



Uavhengig revisors beretning

Name Date
Halvorsen, Harald 2024-03-05

Identification

 bankID Halvorsen, Harald



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Vedlegg

18 av 31

Årsrapport med regnskap 2023.pdf



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.		1 202 828	1 627 711	1 202 828	845 106
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-10 006	-3 227 851	261 500	261 500
Tilbakeføring av avskrivning	15	21 309	58 010	25 000	23 000
Tillegg for nye langsiktige lån	18	0	6 419 465	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-369 026	-3 674 506	-454 000	-380 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-357 723	-424 882	-167 500	-95 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		845 106	1 202 828	1 035 328	749 606

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 410 781	1 647 838
Kortsiktig gjeld	-565 675	-445 010
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	845 106	1 202 828



AL VALSET BORETTSLAG ORG.NR. 955 228 936, KUNDENR. 9286

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 317 922	3 931 429	4 424 000	4 924 000
Garasjer	10	106 560	106 190	0	0
Andre inntekter	3	21 000	16 535	16 000	16 500
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 445 482	4 054 154	4 440 000	4 940 500
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-651 075	-610 533	-709 000	-739 500
Styrehonorar	5	-125 000	-125 000	-125 000	-125 000
Avskrivninger	15	-21 309	-58 010	-25 000	-23 000
Revisjonshonorar	6	-14 606	-13 125	-14 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-120 030	-113 355	-120 000	-128 000
Konsulenthonorar	7	-36 469	-20 085	-5 000	-55 000
Drift og vedlikehold	8	-569 450	-4 014 651	-339 500	-350 500
Forsikringer		-300 106	-263 965	-305 000	-339 000
Kommunale avgifter	9	-939 033	-806 443	-935 000	-1 054 000
Garasjer	10	-76 872	-87 596	-90 000	-90 000
Ladekostnader elbil		-20 769	0	0	-21 000
Energi/fyring		-34 866	-83 634	-55 000	-55 000
TV-anlegg/bredbånd		-513 139	-467 742	-500 000	-504 000
Andre driftskostnader	11	-293 600	-247 086	-264 000	-283 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 716 324	-6 911 225	-3 486 500	-3 782 000
DRIFTSRESULTAT		729 158	-2 857 071	953 500	1 158 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	60 379	39 614	0	0
Finanskostnader	13	-799 542	-410 394	-692 000	-897 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-739 163	-370 780	-692 000	-897 000
ÅRSRESULTAT		-10 006	-3 227 851	261 500	261 500
Overføringer:					
Udekket tap		-10 006	-3 227 851		



AL Valset Borettslag

AL VALSET BORETTSLAG, ORG.NR. 955 228 936**BALANSE**

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	9 067 296	9 067 296
Andre varige driftsmidler	15	496 954	518 263
SUM ANLEGGSMIDLER		9 564 250	9 585 559
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		10 962	-596
Kundefordringer		0	70
Forskuddsbetalte kostnader		133 858	120 716
Andre kortsiktige fordringer	16	5 000	2 772
Driftskonto OBOS-banken		388 128	1 285 150
Skattetrekkskonto OBOS-banken		17 669	20 116
Sparekonto OBOS-banken		855 164	219 610
SUM OMLØPSMIDLER		1 410 781	1 647 838
SUM EIENDELER		10 975 031	11 233 397
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 84 * 100		8 400	8 400
Udekket tap	17	-6 302 890	-6 292 884
SUM EGENKAPITAL		-6 294 490	-6 284 484
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	15 914 245	16 283 271
Borettsinnskudd	19	789 600	789 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		16 703 845	17 072 871
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		78 985	65 610
Leverandørgjeld		284 162	230 320
Skyldige offentlige avgifter	20	40 530	42 149
Påløpte renter		79 517	3 658
Påløpte kostnader		9 883	35 212
Annen kortsiktig gjeld	21	72 598	68 060
SUM KORTSIKTIG GJELD		565 675	445 010
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 975 031	11 233 397
Pantstillelse	22	17 909 600	17 909 600
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 04.03.2024

Styret i AL Valset Borettslag

Per Winsnes /s/ Knut E. Fenstad /s/ Heidi K. Valseth /s/ Berit Gregussen /s/ Bjarte Bergstrøm /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	3 777 896
Kabel-TV/bredbånd	497 280
Garasjeleie	106 560
Parkeringsleie	40 746
Strøm elbil	2 000
Overført til garasjeregnskap	-106 560
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 317 922

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Parkering	4 500
Utleie lagerlokale	16 500
SUM ANDRE INNETEKTER	21 000

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-463 819
Overtid	-50 000
Påløpte feriepenger	-72 598
Arbeidsgiveravgift	-100 304
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-144
Yrkesskadeforsikring	-6 320
Gruppeliv/ulykke	-10 727
Andre refusjoner/registrerte/motkonto fri bolig	53 600
Arbeidsklær	-379
Andre personalkostnader	-384
SUM PERSONALKOSTNADER	-651 075

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1,0 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 125 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 606.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-29 594
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 875
SUM KONSULENTHONORAR	-36 469

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-442 349
Drift/vedlikehold VVS	-47 051
Drift/vedlikehold elektro	-21 822
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-37 192
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-8 010
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-2 731
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-295
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-569 450

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



AL Valsset Borettslag

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-393 142
Vann- og avløpsavgift	-337 791
Feieavgift	-24 753
Renovasjonsavgift	-183 348
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-939 033

NOTE: 10

GARASJER

INNTEKTER GARASJER

Leieinntekter	106 560
SUM INNTEKTER GARASJER	106 560

KOSTNADER GARASJER

Andel lønn	-40 000
Andel styrehonorar	-7 000
Arbeidsgiveravgift	-6 600
Forvaltningshonorar	-11 000
Elektrisk energi	-3 788
Forsikring	-7 572
Renter på lån	-912
SUM KOSTNADER GARASJER	-76 872

SUM GARASJER	29 688
---------------------	---------------

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 500
Container	-34 394
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 829
Verktøy og redskaper	-1 099
Driftsmateriell	-7 385
Renhold ved firmaer	-159 798
Andre fremmede tjenester	-2 721
Kontor- og datarekvisita	-1 938
Trykksaker	-5 900
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Andre kontorkostnader	-53
Telefon/bredbånd	-3 903
Drivstoff biler, maskiner osv.	-10 464
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-37 495
Bank- og kortgebyr	-3 964
Velferdskostnader	-10 167
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-293 600



AL Valsset Borettslag

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 448
Renter av sparekonto i OBOS-banken	22 973
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 792
Kundeutbytte fra Gjensidige	31 254
Andre renteinntekter	912
SUM FINANSINNTEKTER	60 379

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån 1 i OBOS-banken	-484 194
Renter og gebyr på lån 2 i OBOS-banken	-315 348
SUM FINANSKOSTNADER	-799 542

NOTE: 14

Kostpris/bokført verdi	6 757 058
Tilført tidligere år, grunnarbeider	307 273
Avskrevet tidligere år	-5 967 458
Kostpris/bokført verdi (rehabilitering)	17 892 281
Avskrevet tidligere år	-9 921 858
SUM BYGNINGER	9 067 296

Tomten er kjøpt.

Gnr.425/bnr.24

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

NOTE: 15

VARIGE DRIFTSMIDLER

Traktor

Tilgang 2010	483 000
Avskrevet tidligere	-456 446
Avskrevet i år	-5 310
	21 244

Lekeplass

Kostpris	353 719
Avskrevet tidligere	-353 720
Avskrevet i år	1
	0

Parkanlegg

Kostpris	731 920
Avskrevet tidligere	-240 210
Avskrevet i år	-16 000
	475 710

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **496 954**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-21 309**



AL Valset Borettslag

NOTE: 16

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	5 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	5 000

NOTE: 17

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 enkeltleiligheter 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: 18

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOSBANKEN - LÅN 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2020	-10 700 000
Nedbetalt tidligere	807 128
Nedbetalt i år	277 817
	-9 615 055

OBOSBANKEN - LÅN 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-6 419 465
Nedbetalt tidligere	29 066
Nedbetalt i år	91 209
	-6 299 190

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-15 914 245
------------------------------------	--------------------

NOTE: 19

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-789 600
-------------	----------

SUM BORETTSINNSKUDD	-789 600
----------------------------	-----------------

NOTE: 20

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-17 669
----------------	---------

Skyldig arbeidsgiveravgift	-22 861
----------------------------	---------

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-40 530
---	----------------



AL Valsset Borettslag

NOTE: 21

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-72 598
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-72 598

NOTE: 22

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	789 600
Pantelån	15 914 245
TOTALT	16 703 845

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

Bygninger	9 067 296
TOTALT	9 067 296



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 83517160. 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.



Valgkomiteen for årets generalforsamling i AL Valset Borettslag har hatt sitt møte og fremmer følgende innstilling:

På generalforsamlingen/årsmøte 20.april 2023, ble følgende valg foretatt når det gjelder valgkomite:

- Finn Barstad tlf.: 930 04 062
- Marius Rundgreen tlf.: 928 64 596

Styret pr dato:

Leder:	Per Winsnes	valgt for 2 år i 2023	ikke på valg
Nestleder:	Berit Gregussen	valgt for 2 år i 2023	ikke på valg
Skr./controller:	Heidi Valseth	valgt for 2 år i 2022	på valg
Styremedlem:	Knut Erik Fenstad	valgt for 2 år i 2022	på valg
Styremedlem:	Bjarte Bergstrøm	valgt for 2 år i 2023	ikke på valg
Varamedlem:	Ingeborg Kolstad	valgt for 1 år i 2023	på valg
Varamedlem:	Ole Bøkseth	valgt for 1 år i 2023	på valg

Innstilling fra valgkomiteen:

Som styremedlemmer foreslås det gjenvalg på

- Heidi Kristin Valseth og
- Knut Erik Fenstad

Som varamedlemmer foreslås det gjenvalg på

- Ingeborg Kolstad og
- Ole Bøkseth

Trondheim, 13.03.2024

Finn Barstad (sign)

Marius Rundgreen (sign)



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 4.04.24

Selskapsnummer: 9286 Selskapsnavn: AL Valsset 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: _____

30 av 31

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



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.