



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2024

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, 04.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 494 283	6 035 367
Sum inntekter		6 494 283	6 035 367
Kostnader			
Lønnskostnad		262 430	239 610
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		251 771	251 771
Annen driftskostnad		13 935 508	7 749 373
Sum kostnader		14 449 709	8 240 754
Driftsresultat		-7 955 426	-2 205 387
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 634	4 125
Sum finansinntekter		17 634	4 125
Annen finanskostnad		404 132	135 037
Sum finanskostnader		404 132	135 037
Netto finans		-386 498	-130 912
Resultat før skattekostnad		-8 341 924	-2 336 299
Årsresultat		-8 341 924	-2 336 299
Totalresultat		-8 341 924	-2 336 299
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-8 341 924	-2 336 299
Sum overføringer og disponeringer		-8 341 924	-2 336 299



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		106 260 936	106 189 200
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 433 174	1 684 945
Sum varige driftsmidler		107 694 110	107 874 145
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		184 668	129 294
Sum finansielle anleggsmidler		184 668	129 294
Sum anleggsmidler		107 878 778	108 003 439
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		146 848	135 288
Sum fordringer		146 848	135 288
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 174 959	191 058
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 174 959	191 058
Sum omløpsmidler		1 321 807	326 346
SUM EIENDELER		109 200 584	108 329 785



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		12 000	12 000
Sum innskutt egenkapital		12 000	12 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		41 456 400	49 798 324
Sum opptjent egenkapital		41 456 400	49 798 324
Sum egenkapital		41 468 400	49 810 324
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 331 527	2 931 555
Øvrig langsiktig gjeld		55 523 112	55 471 650
Sum annen langsiktig gjeld		61 854 639	58 403 205
Sum langsiktig gjeld		61 854 639	58 403 205
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 712 678	699
Leverandørgjeld		164 868	115 557
Sum kortsiktig gjeld		5 877 545	116 256
Sum gjeld		67 732 184	58 519 461
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		109 200 584	108 329 785



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 371456

Enheten

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

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: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2024

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, 21.05.2024



Organisasjonsnr: 950 919 647
VALLERUDTOPPEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 494 283	6 035 367
Sum inntekter		6 494 283	6 035 367
Kostnader			
Lønnskostnad		262 430	239 610
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		251 771	251 771
Annen driftskostnad		13 935 508	7 749 373
Sum kostnader		14 449 709	8 240 754
Driftsresultat		-7 955 426	-2 205 387
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 634	4 125
Sum finansinntekter		17 634	4 125
Annen finanskostnad		404 132	135 037
Sum finanskostnader		404 132	135 037
Netto finans		-386 498	-130 912
Resultat før skattekostnad		-8 341 924	-2 336 299
Årsresultat		-8 341 924	-2 336 299
Totalresultat		-8 341 924	-2 336 299
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-8 341 924	-2 336 299
Sum overføringer og disponeringer		-8 341 924	-2 336 299



Organisasjonsnr: 950 919 647
VALLERUDTOPPEN BORETTSLAG

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		106 260 936	106 189 200
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 433 174	1 684 945
Sum varige driftsmidler		107 694 110	107 874 145
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		184 668	129 294
Sum finansielle anleggsmidler		184 668	129 294
Sum anleggsmidler		107 878 778	108 003 439
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		146 848	135 288
Sum fordringer		146 848	135 288
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 174 959	191 058
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 174 959	191 058
Sum omløpsmidler		1 321 807	326 346
SUM EIENDELER		109 200 584	108 329 785
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		12 000	12 000



Sum innskutt egenkapital	12 000	12 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	41 456 400	49 798 324
Sum opptjent egenkapital	41 456 400	49 798 324
Sum egenkapital	41 468 400	49 810 324
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 331 527	2 931 555
Øvrig langsiktig gjeld	55 523 112	55 471 650
Sum annen langsiktig gjeld	61 854 639	58 403 205
Sum langsiktig gjeld	61 854 639	58 403 205
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 712 678	699
Leverandørgjeld	164 868	115 557
Sum kortsiktig gjeld	5 877 545	116 256
Sum gjeld	67 732 184	58 519 461
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	109 200 584	108 329 785



Organisasjonsnr: 950 919 647
VALLERUDTOPPEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 520

Vallerudtoppen Borettslag



Velkommen til årsmøte i Vallerudtoppen Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

17. april 2024 kl. 18:00, Steinerskolen Lørenskog.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Innføring av årlig befaring av eiendom og fasade med myndighet til å gi pålegg om vedlikehold og enkel utbedring
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valg av valgkomite
11. Valg av bomiljøutvalg
12. Valg av trafikkutvalg
13. Valg av uteområdeutvalg

Med vennlig hilsen,

Styret i Vallerudtoppen Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Erik Braathen fra forretningsfører OBOS velges som møteleder.

Forslag til vedtak

Erik Braathen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Erik Braathen fra forretningsfører OBOS velges som protokollfører.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Erik Braathen foreslått. Protokollvitner velges på generalforsamlingen.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2023.
- b) Disponering av årets resultat.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Styret foreslår at årets resultat (underskudd) dekkes ved overføring fra opptjent egenkapital i balansen.

Vedlegg
1. Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 283 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 283 000.



Sak 7

Innføring av årlig befaring av eiendom og fasade med myndighet til å gi pålegg om vedlikehold og enkel utbedring

Forslag fremmet av:

Emil Røe Arnesen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Påstand: Beboere i borettslaget tar ikke tilstrekkelig ansvar for sin eiendom og fasade, som på sikt medfører økte utgifter for borettslaget.

Forslag: Innføring av årlig befaring av eiendom og fasade, med myndighet til å gi pålegg om utbedring. Dersom pålegg ikke følges, gjøres beboer ansvarlig for eventuelle utgifter som helt eller delvis skyldes manglende utbedring som er pålagt.

Hvordan: Befaringen gjennomføres av en representant fra styret, og en beboer i borettslaget som har fagkompetanse (snekker eller lignende). Beboer på bolig som inspiseres inviteres til å delta på befaringen. De som befarer inspiserer fasade og eiendom, og identifiserer elementer som trenger utbedring, noterer dette ned, og oversender notatene med pålegg om utbedring til aktuell beboer.

Eksempel: Personell foretar befaring av eiendom og oppdager at fasaden er dårlig rengjort, har områder med manglende maling, slitt maling, feil i takrenner/vannavledning, råttne dekkbord eller lignende. Beboer i aktuell bolig gjøres oppmerksom på dette og gis pålegg om utbedring. feks pålegg om å vaske fasaden og male. Videre informeres det om at dersom dette ikke gjøres, vil beboer bli økonomisk ansvarlig for bytte av kledning på boligen som har råttet grunnet dårlig vedlikehold. Annet eksempel kan være pålegg om å rengjøre takstein, eller pålegg om å utbedre takrenner som er feilstilt og medfører vann inn på kledning.

Formål: Hovedformålet med forslaget er å gjennom konkrete tiltak og ansvarliggjøring av beboer, sørge for godt vedlikehold av bolig, og deretter minske utgiftene på borettslaget. sekundærformålet er å sikre hyggelig og pent borettslag.

Styrets innstilling

Styret gjør oppmerksom på at vedtektene har bestemmelser om andelseiers og borettslagets vedlikeholdsplikt, hhv. pkt. 5-1 og 5-2.

Ved manglende vedlikehold (mislighold), gis borettslaget/skadelidte andelseiere en rett til å kreve erstatning for tap som følger av at en andelseier misligholder sine plikter. Dette følger av vedtektene pkt. 5-3 og borettslagsloven §§5-13 - 5-15 om utbedrings-/erstatningsansvar.

Det er således en mulighet å søke regresskrav mot den det gjelder. På den annen side går det ofte lang tid innen en skade oppdages og det kan være en tidligere eier som ikke har tatt tilstrekkelig ansvar for sin eiendom og fasade.

Styrets innstilling er derfor at generalforsamlingen diskuterer saken og så stemmer for eller mot forslaget om innføring av årlig befaring av eiendom og fasade, med myndighet til å gi pålegg om utbedring.

Forslag til vedtak

Innføring av årlig befaring av eiendom og fasade med myndighet til å gi pålegg til beboer om vedlikehold og enkel utbedring etter pålegg som er gitt.



Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Styreleder velges for 1 år, styremedlemmer velges for 2 år og varamedlemmer velges for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Christen Håholm-Tischbein

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Laura Röhler Bjerke
- Synnøve Holen Husby
- Velges i generalforsamlingen

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Emil Røe Arnesen
- Knut Helge Remouchamps Drivenes
- Marie Von Morgenstjerne
- Therese Worren

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år og må være registrert som andelseier eller medeier av en bolig i borettslaget.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Velges i generalforsamlingen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Velges i generalforsamlingen



Sak 10

Valg av valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 1 valgkomitémedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitémedlem:

- Ann-Rita Huse

Valg av 1 valgkomitémedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitémedlem :

- Mona Christiansen Lundberg

Valg av 1 valgkomitémedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitémedlem :

- Sigbjørn Myhren

Sak 11

Valg av bomiljøutvalg

Roller og kandidater

Valg av 1 bomiljøutvalgsmedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som bomiljøutvalgsmedlem:

- Anders Fredrik Raaer

Valg av 1 bomiljøutvalgsmedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som bomiljøutvalgsmedlem :

- Kaja Wennervold Pilar

Valg av 1 bomiljøutvalgsmedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som bomiljøutvalgsmedlem :

- Velges i generalforsamlingen

Sak 12

Valg av trafikkutvalg

Roller og kandidater



Valg av 1 trafikkutvalgmedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som trafikkutvalgmedlem:

- Steinar Myrvold

Valg av 1 trafikkutvalgmedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som trafikkutvalgmedlem :

- Erlend Husby

Valg av 1 trafikkutvalgmedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som trafikkutvalgmedlem :

- Velges i generalforsamlingen

Sak 13

Valg av uteområdeutvalg

Roller og kandidater

Valg av 1 uteområdeutvalgmedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som uteområdeutvalgmedlem:

- Laura Röhler Bjerke

Valg av 1 uteområdeutvalgmedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som uteområdeutvalgmedlem :

- Morten Bjerke

Valg av 1 uteområdeutvalgmedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som uteområdeutvalgmedlem :

- Elisabeth Granberg

Valg av 1 uteområdeutvalgmedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som uteområdeutvalgmedlem :

- Alexander Hannevig-Larsen

Valg av 1 uteområdeutvalgmedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som uteområdeutvalgmedlem :

- Velges i generalforsamlingen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

GENERELLE OPPLYSNINGER

Vallerudtoppen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 950919647, ligger i Lørenskog kommune og har adresse:

- Kantarellveien 44 - 56, 47 - 49, 61 - 83
- Piggisoppveien 30 - 34, 38 - 48, 52 - 60, 64 - 84, 31 - 35, 41 - 47, 69 - 75
- Røyksoppstien 2 - 18, 20 - 38, 5 - 17, 27 - 43
- Steinsoppveien 2 - 26, 3 - 33

Vallerudtoppen består av 120 andelsleiligheter, fordelt på 36 eneboliger og 84 rekkehus. Første innflytting skjedde i 1987. Tomta ble kjøpt i 1989, er på ca. 47 069 m² og har gårdsnr. 99/bruksnr. 535 og 536. I tillegg kommer fellestomta (gnr. 99/bnr. 648) som eies sammen med Vallerudåsen Borettslag. Det er ingen ansatte.

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.

Tillitsvalgte (valgt på ordinær generalforsamling 2023)

Styreleder	Christen Håholm-Tischbein	Piggisoppveien 84
Nestleder	Bjørn Holstad	Røyksoppstien 33
Styremedlem	Synnøve Holen Husby	Røyksoppstien 24
-	Oscar Lundqvist	Piggisoppveien 43 (flyttet)
-	Laura Röhler Bjerke	Piggisoppveien 52
-	Olav Benjamin Ryan	Kantarellveien 46
-	Terje Jenberg	Piggisoppveien 68 ¹
Varamedlem	Knut Helge Remouchamps Drivenes	Røyksoppstien 26
-	Håkon Von Hirsch	Kantarellveien 54
-	Ingvar Fransson Leiksett	Røyksoppstien 35
-	Therese Worren	Steinsoppveien 14
Delegert OBOS	Christen Håholm-Tischbein	Piggisoppveien 84
Varadelegert OBOS	Bjørn Holstad	Røyksoppstien 33
Valgkomite	Mona Christiansen Lundberg	Piggisoppveien 47
-	Ann-Rita Huse	Røyksoppstien 13
-	Sigbjørn Myren	Røyksoppstien 37
Bomiljøutvalg	Lill-Ann Cordelia Olsen	Kantarellveien 77
-	Kaja Wennvold Pilar	Kantarellveien 8
-	Ina Thunes	Kantarellveien 50
-	Anders Fredrik Raaer	Kantarellveien 63
Trafikkutvalg	Steinar Myrvold	Piggisoppveien 38
-	Ole Ravn	Kantarellveien 47 (flyttet)
-	Erlend Husby	Røyksoppstien 24
Uteområdeutvalg	Elisabeth Granberg	Røyksoppstien 7
-	Alexander Hannevig-Larsen	Røyksoppstien 17 (flyttet)
-	Laura Röhler Bjerke	Piggisoppveien 52
-	Morten Bjerke	Piggisoppveien 52
-	Mathias Vilbrandt	Steinsoppveien 25

¹ På ekstraordinær generalforsamling februar 2024, ble Terje Jenberg valgt som styremedlem etter Oscar Lundqvist (for hans gjenværende styreperiode).



Vibbo/kontaktinformasjon

Vibbo samler viktig informasjon på ett sted, f.eks. kontaktinfo til styret, oversikt over felleskostnader, nyheter og oppslag, mv. Logg deg på via <https://vibbo.no/vallerudtoppen>

Forretningsførsel og revisjon

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

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

STYRETS ARBEID

Styret har i perioden frem til årets generalforsamling avholdt 10 ordinære styremøter og ett regnskapsmøte med forretningsfører.

Styrets hovedfokus denne perioden har vært å ferdigstille rehabilitering av garasjeanlegg og asfaltering rundt garasjen samt å fortsette beplantningsplanen.

Arbeidsoppgavene for styremedlemmene har vært fordelt på denne måten:

Christen - styreleder

Bjørn – Nestleder, HMS, lekeplasser etc.

Synnøve – økonomi, dugnader, gjenvinning og avfallshåndtering

Olav – garasjeprosjekt fellesområder/Skandinavisk Utemiljø-avtale.

Laura – byggesøknader, stillas, bygningsmessig vedlikehold og utskifting

Terje– Avhjelper Laura og ser på kontrakter samt gjennomføring av vedlikehold og utskifting.

Lading av el-bil

Ladeløsning ble etablert våren 2019 og løsningen har stort sett fungerert bra. Det har blitt skiftet ut SIM-kort i laderne i år, dette samt en nedetid rundt garasjeprosjektet har ført til en del problemer, men dette skal fungere greit igjen nå.

Nye ladebokser blir bestilt etter brukerbehov, men pga. store leveringsproblemer av elektroniske komponenter har vi erfart svært lang leveringstid.

Spørsmål vedr. el-bil og lading rettes til Styret.

Vedlikehold

Vi har denne perioden primært utført utskifting av kledning, vinduer og terrassedører. Brandbu Bygg Service utfører disse arbeidene for Brl. Det er et voldsomt etterslep som vi har forsøkt å tette.

Som tidligere år, så byttes terrassedører, vinduer og panel etter behov. I perioden har som følge av «tidens tann» behovet økt. Dette gjelder også takvinduer. Det er meldt inn foruroligende mange takvinduer som lekket, og styret minner om beboers vedlikeholdsplikt både i forhold til vinduer, dører og kledning.

Vi ønsker å holde kostnadene lavest mulig, og hvert enkelt tilfelle blir sett på og vurdert av ansvarshavende i styret og en representant fra Brandbu Bygg Service på en årlig befaring på slutten av året. Allikevel så er det viktig å gjøre utskiftninger før det er for sent og skaden blir dyr, så ved akutte skader ikke nøl med å ta kontakt.

Vedlikehold av boligmassen har vært, og kommer til å fortsette å være, en viktig sak for styret i borettslaget. Vi har fått gjennomført en befaring av borettslaget av OBOS prosjekt for å kunne planlegge større fremtidige vedlikehold og vil søke å ta i bruk vedlikeholdsmodulen til OBOS.



Økonomi

Styret sin samlede vurdering er at borettslagets økonomi er under press, mye grunnet en del forsikringssaker samt eskalerende vedlikeholdskostnader. I tillegg har vi de siste årene hatt en kraftig økning i kommunale avgifter.

Styret har en kassekreditt på NOK 6 000 000 som skal konverteres til lån. Vi har fortsatt et mål om at det skal være lavest mulig husleie i forhold til vedlikeholdsbehovet, men husleieinntekt må samtidig veies opp mot hva som må gjøres for at boligmassen ikke skal forringes over tid. Styret har derfor vurdert det dithen at man i første omgang øker husleien med 5% fra juli 2024 for minimum å dekke opp for KPI.

Budsjettet for 2024 er stramt, og overlater lite til tilfeldighetene, kommer det derfor flere forsikringssaker eller større uforutsette utgifter må det vurderes ytterligere lånefinansiering. Det blir således viktig å ha en løpende vurdering rundt finansiering av nødvendige vedlikehold for nytt styre.

Avfall

I tidligere år har styret hatt en hageavfallscontainer stående hele sommer-halvåret. Det var et populært tilbud som vi fortløpende vil vurdere i 2024, etter å ha foretatt en økonomisk helhetsvurdering.

Et ryddig nabolag er et hyggeligere nabolag, så Styret ønsker at vi sammen tar et felles ansvar for at vi har det ryddig i nabolaget.

Lekeplasser

Lekeplassene har vært kontrollert og gjennomgått årlig av sikkerhetsmessige grunner.

Dugnader

Årets dugnader vil i all hovedsak benyttes til rydding og fjerning av søppel.

Trafikk

Trafikkutvalget har bestått av følgende tillitsvalgte:

Erlend Husby, Røyksoppstien 24

Steinar Myrvold, Piggsoppveien 38

Trafikkutvalget har hatt jevnlig kontakt med beboere denne perioden, uten de store sakene. Trafikkutvalget ønsker at beboere kjapt gir tilbakemelding dersom parkeringsplasser står ubenyttet. I 2023 ble det igjen gjennomført merking av parkeringsplasser etter ny-asfaltering.

Alle i Piggsoppveien har carport. De resterende har garasje plass i felles garasjeanlegg. Borettslaget kan ha ledige parkeringsplasser som fordeles etter behov. Beboere som ønsker plass, kan ta kontakt med trafikkutvalget

Sosialt

Bomiljøutvalget har bestått av følgende tillitsvalgte:

Ina Thunes, Kantarellveien 50

Kaja C Wennevold Pilar, Kantarellveien 83

Lill-Ann Cordelia Svean, Kantarellveien 77

Anders Raaer, Kantarellveien 63

Bomiljøutvalget har gjort en meget god jobb i år igjen.

Gruppen har vært aktiv og gitt beboerne mye å glede seg over.

Utvalget har servert mat og drikke på dugnader og arrangert julegrantenning.



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.

Kommentarer til budsjettavvik 2023

Driftsinntektene er noe høyere enn budsjettert og skyldes lading av el-bil (vanskelig å forutse hvor mye beboerne vil lade i løpet av året). Det er verdt å bemerke at det er kostnader til lading og dette ligger under posten energi/fyring.

Driftskostnadene er ca. 2,6 millioner høyere enn budsjettert og det er i hovedsak posten drift og vedlikehold hvor det er avvik. Her var det satt av ca. 5 millioner til garasjerehabilitering, ca. 1 million til asfaltering og ca. 1 million til vinduer og dører.

Det er brukt noe mindre til asfaltering, men vesentlig mer til utskifting av vinduer, dører og tømmerarbeider i 2023 enn budsjettert.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital slik at opptjent egenkapital reduseres. Det regnskapsmessige overskuddet tar imidlertid 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.

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering er budsjett tatt inn i resultatregnskapet, kolonnen lengst til høyre.

Drift og vedlikehold

I denne posten er det i hovedsak beregnet midler til utskifting av vinduer og balkongdører.

Kommunale avgifter

Kommunestyret i Lørenskog har vedtatt økninger i de kommunale gebyrene.

Prisen på vann går opp med 48,2 %, mens byggesaksgebyrene øker med opp mot 40 %.

Gebyrene for avløp, renovasjon og feiing øker med hhv. 4, 9 og 14,7 %.

For ytterligere informasjon om priser, se <https://www.lorenskog.kommune.no/aktuelt/okning-i-kommunale-arsgebyr-2024.149886.aspx>

Energikostnader

Energikostnadene økte kraftig høsten 2021 og har holdt seg høye siden dette.

Vi antar at energiprisen vil holde seg høy også i 2024, men at strømstøtten videreføres. Mange har også fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing, samtidig som stadig flere anskaffer el-bil (som igjen øker forbruket).

Det antas derfor at energikostnadene vil ligge på omtrent samme nivå som i 2023.

Forsikring

Prisendring i 2024 vil variere ut fra en helhetsvurdering avhengig av bl.a. skadeutbetalinger, skadefrekvens og nåværende prisnivå. Videre endres prisen knyttet til sentrale endringer som gjelder alle forsikringsselskaper, dette være seg indeksendringer (5,2 % for 2024), endringer i naturskadepremie mm. I tillegg kommer evt. individuell endring pga. skadestatistikk. Forsikringspremien for vårt borettslag øker derfor med ca. 5 %.



Lån

- Til vedlikehold/nødvendige prosjekter, tok borettslaget i 2022 opp et lån stort kr 3 millioner med 25 års nedbetalingstid.
- Til rehabilitering av garasjeanlegget og vedlikeholdsprosjekter (asfaltering, vinduer og dører), ble det i 2023 foretatt et låneopptak. Lånet inkluderer en refinansiering/ sammenlåing av lån tatt opp i 2022.
- Kassekreditt sikrer å ha både midler disponibelt og fleksibilitet til å kunne gjennomføre vedlikehold og nødvendige prosjekter som ellers ville ha blitt utsatt. Kassekreditt har en ramme på kr 6 millioner planlegges konvertert til et pantelån ila. 2024.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp, restsaldo og rentesats, se note 15 i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Som følge av lønns- og prisvekst, øker forretningsførerhonoraret med 5,3 %. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet 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 en økning av de ordinære felleskostnadene med 5 % fra juli 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

Forsikring

Borettslaget er forsikret i Protector Forsikring ASA med polisenummer **1294206-1.1**. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig. Dette innebærer at beboer selv kan kontakte håndverkere (f.eks. rørlegger) før forsikringsselskap/takstmann har blitt kontaktet.

Skade meldes til Protector Forsikring (Skadeavdelingen), telefon **24 13 18 88** eller e-post **skade@protectorforsikring.no** Styret skal alltid varsles ved skade på bygg.

Har dere mistanke om skadedyr?

Ta kontakt med Norsk Hussopp Forsikring, telefon **22 28 31 50** eller **skade@hussoppen.no**

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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret.



HMS

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Forkjøpsrett OBOS-medlemmer

For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.

Ved spørsmål, ta kontakt med OBOS på telefon 22 86 55 00.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel av felleskostnader til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av disse.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke.

Du kan søke via Vibbo (under Min bolig) eller kontakte OBOS for søknadsskjema.

Større vedlikehold og rehabilitering

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



Til generalforsamlingen i Vallerudtoppen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vallerudtoppen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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-regulene), 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 utisiktede feil.

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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapserversselskap



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.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 21. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Bert Aistad
Statsautorisert revisor



ÅRSREGNSKAP 2023

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.	210 090	-479 855	210 090	-4 555 739
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-8 341 924	-2 336 299	-5 757 000	-1 065 000
Tilbakeføring av avskrivning	14 251 771	251 771	252 000	252 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	14 -71 736	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	15 6 408 907	3 000 000	6 000 000	6 000 000
Kassekreditt	0	0	4 000 000 ²	0
Fradrag for avdrag langs. lån	15 -3 008 935	-224 882	-273 000	-130 000
Innsk. øremerk. bankkto	-3 912	-644	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-4 765 829	689 946	4 222 000	5 057 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	19 -4 555 739	210 090	4 432 090	501 261

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 321 807	326 346
Kortsiktig gjeld	-5 877 546	-116 256
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	19 -4 555 739	210 090

² Kassekreditt med ramme kr 4 millioner (utvidet til kr 6 millioner i løpet av 2023) har vært nødvendig for å ha både midler disponibelt og fleksibilitet til å kunne gjennomføre vedlikehold/nødvendige prosjekter som ellers ville ha blitt utsatt. Kassekreditt planlegges konvertert til pantelån i løpet av 2024



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 288 840	5 878 656	6 298 000	6 729 000
Ladeinntekter el-bil		203 653	156 711	150 000	200 000
Andre inntekter	3	1 790	0	0	185 000
SUM DRIFTSINTEKTER		6 494 283	6 035 367	6 448 000	7 114 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-32 430	-29 610	-35 000	-40 000
Styrehonorar	5	-230 000	-210 000	-230 000	-283 000
Avskrivninger	14	-251 771	-251 771	-252 000	-252 000
Revisjonshonorar	6	-10 625	-10 125	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-153 715	-147 520	-153 000	-162 000
Konsulenthonorar	7	-217 657	-61 228	-200 000	-50 000
Kontingenter		-24 000	-24 000	-24 000	-24 000
Drift og vedlikehold	8	-9 591 370	-4 048 846	-7 000 000	-2 500 000
Forsikringer		-501 782	-458 450	-500 000	-550 000
Kommunale avgifter	9	-2 084 188	-1 790 343	-2 085 000	-2 530 000
Energi/fyring		-287 015	-291 082	-300 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-557 922	-474 552	-555 000	-600 000
Andre driftskostnader	10	-507 234	-443 227	-450 000	-450 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-14 449 709	-8 240 754	-11 795 000	-7 730 000
DRIFTSRESULTAT		-7 955 426	-2 205 387	-5 347 000	-616 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	17 634	4 125	5 000	5 000
Finanskostnader	12	-404 132	-135 037	-415 000	-454 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-386 498	-130 912	-410 000	-449 000
ÅRSRESULTAT		-8 341 924	-2 336 299	-5 757 000	-1 065 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-8 341 924	-2 336 299		



BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER:			
Bygninger	13	99 401 021	99 401 021
Tomt		6 859 915	6 788 179
Andre varige driftsmidler	14	1 433 174	1 684 945
Miljøbankkonto, øremerket		184 668	129 294
SUM ANLEGGSMIDLER		107 878 778	108 003 439
OMLØPSMIDLER:			
Forskuddsbetalte kostnader		146 848	135 288
Driftskonto OBOS-banken		1	188 060
Sparekonto OBOS-banken		1 174 958	2 999
SUM OMLØPSMIDLER		1 321 807	326 346
SUM EIENDELER		109 200 585	108 329 785
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL:			
Innskutt egenkapital 120 * 100		12 000	12 000
Opptjent egenkapital		41 456 400	49 798 324
SUM EGENKAPITAL		41 468 400	49 810 324
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD:			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	6 331 527	2 931 555
Borettsinnskudd	16	55 343 000	55 343 000
Avsetning bomiljøtiltak	17	180 112	128 650
SUM LANGSIKTIG GJELD		61 854 639	58 403 205
KORTSIKTIG GJELD:			
Leverandørgjeld		164 868	115 557
Kassekreditt (total innvilget kreditt kr 6 000 000)		5 668 663	0
Påløpte renter		33 082	699
Påløpte avdrag		10 933	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		5 877 546	116 256
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		109 200 585	108 329 785
Pantstillelse	18	67 843 000	62 343 000
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 13.3.2024
Styret i Vallerudtoppen Borettslag

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

Oscar Lundqvist /s/ Olav Benjamin Ryan /s/ Laura Röhler Bjerke /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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 842 440
Vedlikeholdstillegg	374 400
Kabel-TV	72 000
Garasje	9 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 297 840

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-9 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 288 840

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nettinnbetalinger	1 790
SUM ANDRE INNETEKTER	1 790

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-32 430
SUM PERSONALKOSTNADER	-32 430

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 230 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 8 392, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

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

Tilleggstjenester - OBOS	-10 781
Rådgivning el-billading - Electric Freeway AS	-6 250
Rådgivning rehab. garasjebygg - Tekka Byggeadministrasjon AS	-200 626
SUM KONSULENTHONORAR	-217 657

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Rehabilitering garasjebygg - PA Entreprenør AS	-5 294 350
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-6 717 774
Drift/vedlikehold bygninger	-3 635 781
Drift/vedlikehold elektro	-89 280
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-103 821
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 366
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-414 523
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-26 404
Kostnader dugnader	-23 845
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-9 591 370

Styret mener utført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-578 310
Avløpsavgift	-896 848
Feieavgift	-71 535
Renovasjonsavgift	-537 495
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 084 188

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-200 396
Diverse leiekostnader/leasing	-56 888
Snørydding	-194 550
Gressklipping	-26 356
Andre fremmede tjenester	-3 506
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 392
Andre kontorkostnader	-1 747
Bank- og kortgebyr	-3 245
Velferdskostnader	-12 155
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-507 234

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 124
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 510
SUM FINANSINNTEKTER	17 634

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-53 732
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-217 144
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-3 000
Renter på leverandørgjeld	-37
Renter og provisjon på kassekreditt	-130 218
SUM FINANSKOSTNADER	-404 132

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

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

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

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Lekeplass		
Tilgang 2021	768 204	
Avskrevet tidligere	-219 486	
Avskrevet i år	-109 743	
		438 975
Søppelbrønn		
Tilgang 2021	1 420 283	
Avskrevet tidligere	-284 056	
Avskrevet i år	-142 028	
		994 199
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 433 174

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

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden 25 år.

Opprinnelig 2022	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	68 445	
Nedbetalt i år	2 931 555	

0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden 24 år.

Opprinnelig 2023	-6 408 907	
Nedbetalt i år	77 380	

-6 331 527**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-6 331 527****NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1989	-55 343 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-55 343 000

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak OBOS Miljøkonto	-180 112
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-180 112

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	55 343 000
Pantelån	6 331 527
Påløpte avdrag	10 933
TOTALT	61 685 460

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

Bygninger	99 401 021
Tomt	6 859 915
TOTALT	106 260 936

NOTE: 19**NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år som følge av låneopptak/kassekreditt kr 6 000 000. Dette er nærmere omtalt i kommentarene til budsjettet og under punktet styrets arbeid.







Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 17.04.24

Selskapsnummer: 520 Selskapsnavn: Vallerudtoppen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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