



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 443 138  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: VALLE BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o 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: Anne Ekeland  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

### 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, 16.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		12 326 887	10 823 123
<b>Sum inntekter</b>		<b>12 326 887</b>	<b>10 823 123</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		522 577	508 590
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		149 999	393 539
Annen driftskostnad		24 051 305	12 250 141
<b>Sum kostnader</b>		<b>24 723 881</b>	<b>13 152 270</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-12 396 994</b>	<b>-2 329 147</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		214 512	96 342
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>214 512</b>	<b>96 342</b>
Annen finanskostnad		1 581 209	1 259 724
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 581 209</b>	<b>1 259 724</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 366 697</b>	<b>-1 163 382</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-13 763 691</b>	<b>-3 492 529</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-13 763 691</b>	<b>-3 492 529</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-13 763 691</b>	<b>-3 492 529</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-13 763 691	-3 492 529
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-13 763 691</b>	<b>-3 492 529</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		56 487 480	53 040 170
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	3	3
Sum varige driftsmidler		56 487 483	53 040 173
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		390 881	273 674
Sum finansielle anleggsmidler		390 881	273 674
Sum anleggsmidler		56 878 364	53 313 847
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			6 094
Andre fordringer		283 962	280 613
Sum fordringer		283 962	286 707
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 006 931	8 045 363
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 006 931	8 045 363
Sum omløpsmidler		6 290 894	8 332 071
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>63 169 258</b>	<b>61 645 918</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		25 400	25 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>25 400</b>	<b>25 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			4 900 550
Udekket tap		8 863 141	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-8 863 141</b>	<b>4 900 550</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-8 837 741</b>	<b>4 925 950</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		52 619 006	55 148 892
Øvrig langsiktig gjeld		1 408 938	1 350 010
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>54 027 944</b>	<b>56 498 902</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>54 027 944</b>	<b>56 498 902</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 928	8 380
Leverandørgjeld		17 970 127	212 686
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>17 979 055</b>	<b>221 066</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>72 006 999</b>	<b>56 719 968</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>63 169 258</b>	<b>61 645 918</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 445110

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 950 443 138  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: VALLE BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o 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: Anne Ekeland  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

**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, 11.06.2024



Organisasjonsnr: 950 443 138  
VALLE BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		12 326 887	10 823 123
<b>Sum inntekter</b>		<b>12 326 887</b>	<b>10 823 123</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		522 577	508 590
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		149 999	393 539
Annen driftskostnad		24 051 305	12 250 141
<b>Sum kostnader</b>		<b>24 723 881</b>	<b>13 152 270</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-12 396 994</b>	<b>-2 329 147</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		214 512	96 342
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>214 512</b>	<b>96 342</b>
Annen finanskostnad		1 581 209	1 259 724
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 581 209</b>	<b>1 259 724</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 366 697</b>	<b>-1 163 382</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-13 763 691</b>	<b>-3 492 529</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-13 763 691</b>	<b>-3 492 529</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-13 763 691</b>	<b>-3 492 529</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-13 763 691	-3 492 529
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-13 763 691</b>	<b>-3 492 529</b>



Organisasjonsnr: 950 443 138  
VALLE BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		56 487 480	53 040 170
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	3	3
Sum varige driftsmidler		56 487 483	53 040 173
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		390 881	273 674
Sum finansielle anleggsmidler		390 881	273 674
Sum anleggsmidler		56 878 364	53 313 847
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			6 094
Andre fordringer		283 962	280 613
Sum fordringer		283 962	286 707
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 006 931	8 045 363
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 006 931	8 045 363
Sum omløpsmidler		6 290 894	8 332 071
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>63 169 258</b>	<b>61 645 918</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	25 400	25 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>25 400</b>	<b>25 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital		4 900 550
Udekket tap	8 863 141	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-8 863 141</b>	<b>4 900 550</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-8 837 741</b>	<b>4 925 950</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	52 619 006	55 148 892
Øvrig langsiktig gjeld	1 408 938	1 350 010
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>54 027 944</b>	<b>56 498 902</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>54 027 944</b>	<b>56 498 902</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 928	8 380
Leverandørgjeld	17 970 127	212 686
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>17 979 055</b>	<b>221 066</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>72 006 999</b>	<b>56 719 968</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>63 169 258</b>	<b>61 645 918</b>



Organisasjonsnr: 950 443 138  
VALLE 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. 71  
Valle Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Valle 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:

24. april 2024 kl. 17:30, Tegilverket Skole.

### 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. Innkomne forslag: Informasjonskanal
7. Innkomne forslag: Pride-flagging
8. Innkomne forslag: Kameraovervåking
9. Innkomne forslag: Endring husordensregler 7-5
10. Innkomne forslag: Ekstraordinært styrehonorar
11. Fastsettelse av honorarer
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

**Styret i Valle 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

Heidi Mostue Sannes er valgt.

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 ble Bjørnar Sollie foreslått. Protokollvitner, velges på fysisk møte.g [Navn] foreslått.



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%)

#### Beskrivelse

- a) Godkjenning av årsrapport, budsjett og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

#### Vedlegg

- 1. Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

### Innkomne forslag: Informasjonskanal

Forslag fremmet av:  
Kristin Vestreim

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Eg vil gjerne at vi skal diskutere korvidt styret bør forholde seg til ein informasjonskanal, og at den burde vera Vibbo.

Eg har sett argumenta fra styret mot Vibbo, men det er fleire her som har god erfaring med Vibbo fra tidligare - og den appen er jo laga for dette.



No er det altså to facebooksider(!) og ei heimeside. Dersom de kunne ha bestemt dykk for ein kanal, hadde det vore litt meir oversiktleg og folk kan vite kor det ligger informasjon.

Heimesida er flott, men der har man jo ingen interaksjon, i tillegg krever det vel litt større jobb å oppdatere den, enn å legge til eit skriv i f.eks Vibbo-appen. Og eg antar at det er derfor de har facebookside i tillegg.

Evt burde styret også bruke Vallefaret facebook-sida, det er jo der folk er. Inkludert styret. Skjønnar ingenting av at styret må ha ei eiga side.

#### Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget. Styret bestemmer selv kommunikasjonsform, inkluderer hjemmesiden, tavle, Vibbo, FB og gmail. Styret har vurdering styrtavlen.no som erstatning til FB styret side og tavlen.

#### Forslag til vedtak

Styret pålegges å bruke hovedsakelig Vibbo som informasjonskanal

#### Sak 7

### Innkomne forslag: Pride-flagging

#### Forslag fremmet av:

Anette Wahlstrøm og Nanna Sætre

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Juni er den offisielle pridemåneden De siste årene er det blitt vanlig at også borettslag flagger i hele juni for å synliggjøre mangfold, fellesskap og et inkluderende bomiljø. Dette er et viktig signal i vår tid. Tidligere har regnbueflagget vært heist hele måneden også i Valle borettslag. I fjor ble derimot flaggingen kortet ned til én uke (under selve Oslo Pride). Dette kom det flere reaksjoner på fra beboerne. For å få en mer forutsigbar og varig praksis på denne fine tradisjonen framover bør generalforsamlingen fatte et vedtak på flaggingen.

#### Styrets innstilling

Styret har ingen innstilling i saken.

#### Forslag til vedtak

Det flagges med regnbueflagg på borettslaget to flaggstenger i juni måned.

#### Sak 8

### Innkomne forslag: Kameraovervåking

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)



Styret foreslår at kameraovervåking kan aksepteres på en begrenset del av Borettslagets eiendom og skal være i samsvar med Datatilsynets retningslinjer (lagringstid, hvem har tilgang til data, begrenset areal osv.).

Her anføres det at Folkets Kebab allerede har kameraovervåking og det på borettslagets eiendom.

#### Forslag til vedtak

Generalforsamlingen delegerer til det til ethvert sittende styre å iverksette kameraovervåking på borettslagets eiendom ihht. datatilsynets retningslinjer/anbefalinger

Sak 9

### Innkomne forslag: Endring husordensregler 7-5

Forslag fremmet av:

Eivind Rory Eliassen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vedrørende Punkt 7-5

*7-5. De som har flaggstang må følge de lovbestemte regler for flagging og vise flaggkultur.*

Punkt 7-5 foreslås fjernet i sin helhet, da det ikke finnes lovbestemte regler for privat flagging i Norge, og det uansett ikke er naturlig for et borettslag å operere som noe slags politi på området. "Flaggkultur" er et udefinert begrep som med hell kan konkretiseres i teksten, men det enkleste er å stryke regelen i sin helhet. Et alternativ kan være å innføre klart definerte flaggtider e.l., men dette etter undertegnedes syn er en utdatert regel som ikke tjener noen større hensikt enn å forvirre beboere og potensielt legge bånd på individuell ytringsfrihet.

En regel som ikke entydig kan defineres, er en regel som verken kan følges eller håndheves, og således meningsløs.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak

Husordensreglene punkt 7-5 fjernes.

Sak 10

### Innkomne forslag: Ekstraordinært styrehonorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ekstraordinært styrehonorar stor NOK 100 000,- foreslås til styrets balkongkomite.



Balkongprosjektet krever mye ekstra oppfølging for styret, noe som igjen utgjør at styremedlemmer må søke seg fri fra egen jobb for å følge opp. OPAK og Balco avholder møter innenfor normal arbeidstid og da må styret ta seg fri fra egen jobb.

Ca. tidsbruk for styret til nå (Jan-mars):

Byggemøter annenhver uke kl. 14 00. ca. 30 timer totalt til nå.

E-post henvendelser og telefoner til OPAK, Balco samt leverandører ang tilvalg. Ca. 3-4 timer pr uke. ca. 40 timer til nå pr. 04.04.24.

I tillegg kommer det ekstra henvendelser fra beboere rundt prosjektet.

#### Forslag til vedtak

Det utbetales et ekstraordinært styrehonorar på kroner 100 000,- til balkongkomiteen.

Sak 11

#### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 410 000.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 410 000.

Sak 12

#### Valg av tillitsvalgte

*Valgkomiteen har de siste årene erfart mye frafall blant sittende styre, og problemer med å finne egnede kandidater. På grunnlag av tilbakemelding om tung arbeidsbyrde, tretthet hos de med lengre fartstid og rekrutteringsvansker for styrelederposisjonen finner komiteen det ønskelig å supplere styret slik at bordet blir fulltallig; og selv om det har ikke blitt meldt om akutt mangel på hender ved roret i dag, ser komiteen behovet for å inkludere et nytt tilskudd i styret av flere årsaker. Utover det at de tillitsvalgte bør ha varierte bakgrunner og kompetanser som reflekterer borettslaget, ser vi behovet for å slippe til nye emner som kan få erfaring med styrearbeid. Etter som kandidater i styret ønsker gjenvalg, og komiteen ikke kan se gode grunner til at de ikke skal kunne fortsette, er supplerings til et fulltallig styre det mest hensiktsmessige. Dette vil på sikt forebygge kandidat-mangel og 'styre-slitasje', slik at borettslaget kan driftes trygt i år framover.*

*Valgkomiteen for neste år slankes for øvrig ned til 2 personer, men komiteen ønsker eventuelle benkeforslag til en 3. kandidat velkommen.*

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:



- Per Buvik

Valgkomiteens innstilling.

#### **Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Martin Dale Bergheim

Valgkomiteens innstilling.

- Nanna Sætre

Valgkomiteens innstilling.

#### **Valg av 4 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Asbjørg Torpe

Valgkomiteens innstilling.

- Lena Toffelund

Valgkomiteens innstilling.

- Ola Christian Løvholm

Valgkomiteens innstilling.

- Thim Christian Barth

Valgkomiteens innstilling.

#### **Valg av 2 medlem valgkomite** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem valgkomite:

- Ingrid Ytre-Arne

Valgkomiteens innstilling.

- Morten Gullerud

Valgkomiteens innstilling.

Sak 13

### **Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Merk at valgkomiteen ikke tar stilling til delegasjon til årsmøtet i OBOS. Valgkomiteen finner ikke forankring i vedtektene eller praksis som tilsier at dette er nødvendig, da nominasjonsprosessen består av å ringe hvert enkelt styremedlem og finne ut hvem som har tid den og den datoen; Etter som dette uansett er roller som bør utføres av sentrale skikkelser i styret, er den enkleste løsningen at styret finner ut hvem som har tid ved neste styremøte og legger fram benkeforslag ved årsmøtet.

#### **Roller og kandidater**



**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Benkeforslag Benkeforslag

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Benkeforslag Vara Benkeforslag



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Per Buvik	Vallefare 8
Nestleder	Vidar Frydenborg	Vallefare 22
Styremedlem	Martin Dale Bergheim	Vallefare 8
Styremedlem	Trine Marianne Holm	Vallefare 21
Varamedlem	Ola Løvholm	Vallefare 17
Varamedlem	Linn Carina H Nerli	Vallefare 22
Varamedlem	Maria Saric Nordal	Vallefare 18
Varamedlem	Asbjørg Torpe	Vallefare 21

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Ola Løvholm	Vallefare 17
Varadelegert	
Asbjørg Torpe	Vallefare 21

### Valgkomiteen

Eivind Rory Eliassen	Vallefare 10
Morten Gullerud	Vallefare 1
Ingrid Ytre-Arne	Vallefare 19

### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Valle Borettslag

Borettslaget består av 254 andelsleiligheter.

Valle Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950443138, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

130 91

Første innflytting skjedde i 1954. Tomten ble kjøpt i 1986.

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.

Valle Borettslag har ingen ansatte.



## 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 behandlet innkomne saker fortløpende, samt at det i tillegg har vært fulgt opp saker fra 2022. Henvendelsene til styret har i hovedsak kommet via epost [styret.valle.borettslag@gmail.com](mailto:styret.valle.borettslag@gmail.com).

Styret har prøvd å svare fortløpende på henvendelser på epost, samt behandlet saker i styret dersom det har vært nødvendig.

I tillegg har styret mottatt henvendelser om leie av Velferden (nå stengt til 01.12.2024), parkeringsplasser og annet styrerelatert arbeid fortløpende per nettside, privat e-post eller telefon.

## Økonomi:

Styret har vurdert den økonomiske situasjonen fortløpende og mener at denne er stabil også i lys av et betydelig finansielt løft gjennom det pågående balkongprosjekt. For å finansiere totalentreprisen (NOK 80 709 536) har borettslaget tatt opp et nytt lån på 80,5 MNOK sikret i borettslagets eiendom. Lånet løper over 35 år hvorav 1 års avdragsfrihet. Långiver er Handelsbanken. P.t. rente 5,56. Relasjonen til banken er god.

Husleien er økt med 30% 01.01.2023 og 30% 01.03.2024.

I tillegg har styret igangsatt ytterligere 14 pipeviftemontasjer (Piperep AS), påbegynt sjekk av bunnledninger (med OBOS prosjekt), tre beskjæring, nye flaggstenger, sykkelfjerning og veiarbeidet ved Garasjelag 1.

Styret vurderer at tidligere motorikk for husleieendringer ikke er i samsvar med god økonomisk styring og vil gjennomføre årlig KPI husleie regulering i februar måned. Neste gang februar 2025. Dette for å bygge finansiell buffer i borettslaget.

## Balkongprosjektet

Er i god fremdrift. Informasjon om dette legges løpende ut på [www.vallefare.no](http://www.vallefare.no) samt styrets facebook side. Det har det vært utfordringer som avklares fortløpende med entreprenøren.

Styremedlemmer deltar i byggemøter med Balco og OPAK og har dialog fortløpende på telefon og epost med begge parter når saker skal avklares fortløpende.

OPAK sin rolle i prosjektet er å kvalitetssikre gjennomføringen i prosjektet inkl. SHA arbeid, økonomisk kontroll avholde byggemøter etc.

Balco er totalentreprenør og har ansvar for dialog med arkitekt, offentlige myndigheter, prosjektering og gjennomføring.



## Andre prosjekter (for utredning 2024)

- Vedlikehold av tak over inngangspartier
- Sti/drenering ned ved parkeringen ved Garasjelag 1
- Installasjon av styretavle i oppganger [www.styretavla.no](http://www.styretavla.no)
- Dialog med kommunen ang. minst mulig lys-og lyd forurensing fra Valle-Hovin kunstisbane.

## Brannvern

Styret minner om evakueringsplassen utenfor barnehagen ved Vallefaret 14. Se ellers oppslag om brannvern i hver oppgang.

Hver boenhet utgjør en selvstendig branncelle, dersom man har en dør som oppfyller kravene (se punkt om inngangsdør under «Annen informasjon om borettslaget»). Borettslaget har skiftet dører til loft og kjeller for å opprettholde brannskille. Det er viktig at disse holdes lukket og låst av hensyn til brannsikkerheten.

Styret minner om at loftene er tørre og at all bruk av åpen ild er forbudt. Dette omfatter også oppbevaring av brennbare væsker, løsemidler, gass og lignende. Merk at oppbevaring av gass er underlagt egne regler fra Brannvesenet.

## Parkeringsdekning

Styret har ansvaret for å fordele de parkeringsplassene borettslaget har. Det er for tiden 63 plasser som blir tildelt etter hvert som de blir ledige. Dersom noen beboere ønsker seg fast parkeringsplass kan styret kontaktes, og man vil bli satt på venteliste

## Vaktmester

Styret vil berømme vår vaktmester for svært godt nedlagt arbeid og samarbeide

Brøyting og grusing av stikkveiene

Brøyting og grusing av stikkveiene har vært utført av vaktmester. Vi kan konstatere at vinteren har vært utfordrende.

## Videre om styrets arbeid

- I 2023 var det igjen julegrantenning som tradisjon har vært. Styret takker beboerne som stilte opp og gjennomførte grantenningen.
- Det ble gjennomført dugnader i 2023.
- Styret ber om at alle følger reglene for navneskilting, både på postkasser og ringetablå. Skilt skal følge fastsatt standard og kan bestilles via [styret.valle.borettslag@gmail.com](mailto:styret.valle.borettslag@gmail.com) som tar det med vaktmester.
- Styret oppfordrer igjen alle til å skifte ut gamle varmtvannsberedere og montere vannstopper på kjøkkenet på grunn av stor andel forsikringsskader som følge av vannlekkasje. Berederens alder bør ikke overstige 15 år.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

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

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det er satt i gang prosjekt som ikke ble tatt med i budsjettet..

### Resultat

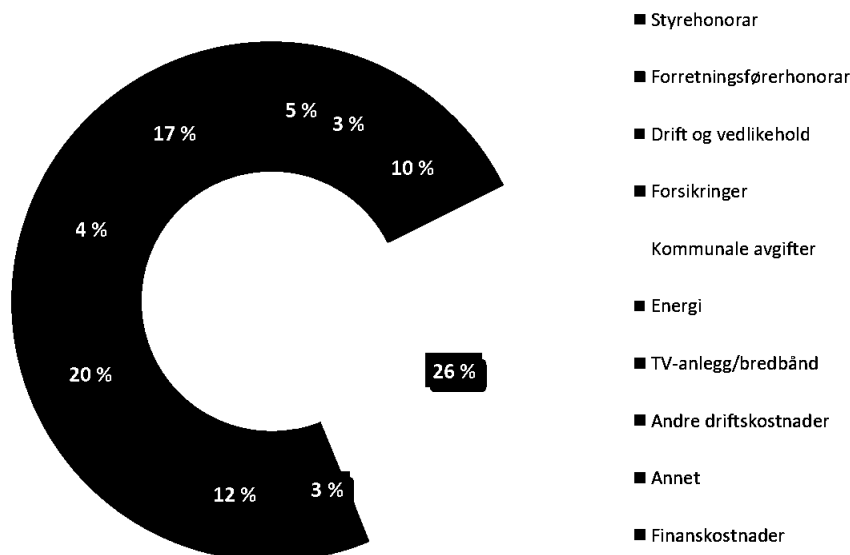
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2024. Budsjettet innebærer et låneopptak på kr 80 500 000 og en økning av felleskostnader på 30%. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

Drift og vedlikehold er utelatt av den grafiske fremstillingen under siden dette ville utgjort nær 70% av kostnadene.

## Kostnader 2023





## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet i underkant av kroner 72 000 000 til større vedlikehold, altså balkongprosjektet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8% for renovasjon, 20,3% for vann- og avløp og 145% for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

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

### Forsikring

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

### Lån

Valle Borettslag har to lån i Handelsbanken. Det ene er et annuitetslån med månedlige forfall og en fast rente på 2,65%. Det andre er et annuitetslån med månedlige forfall og flytende rente på 5,65%. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret for 2024 er på kroner 271 392. Dette er en økning på kroner 13 662 fra 2023. 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 30 % økning av felleskostnadene fra 01.03.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Valle Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Valle 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-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførersekasjon 15 av 32 Årsrapport 2023.pdf



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.

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

Oslo, 7. mars 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## VALLE BORETTSLAG ORG.NR. 950 443 138, KUNDENR. 71

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>8 111 005</b>	<b>4 457 785</b>	<b>8 111 005</b>	<b>-11 688 162</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-13 763 691	-3 492 529	-114 300	-69 396 165
Tilbakeføring av avskrivning	15	149 999	393 539	400 000	350 000
Fradrag for gjennomført påkostn.		-3 597 310	-1 463 801	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	19	0	10 010 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-2 529 886	-1 837 925	-261 000	-2 326 465
Endring i depositum gjennom året		-50 000	50 000	-50 000	-50 000
Innsk. øremerk. bankkto		-8 279	-1 364	0	0
Endring andelskapital		0	-4 700	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-19 799 166</b>	<b>3 653 220</b>	<b>-25 300</b>	<b>-71 422 630</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>23</b>	<b>-11 688 161</b>	<b>8 111 005</b>	<b>8 085 705</b>	<b>-83 110 791</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		6 290 894	8 332 071		
Kortsiktig gjeld		-17 979 055	-221 066		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>23</b>	<b>-11 688 161</b>	<b>8 111 005</b>		



## VALLE BORETTSLAG ORG.NR. 950 443 138, KUNDENR. 71

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	12 234 663	9 549 725	12 167 000	15 239 000
Ladeinntekter EL-bil		45 672	0	0	25 000
Andre inntekter	3	46 552	1 273 398	12 000	35 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>12 326 887</b>	<b>10 823 123</b>	<b>12 179 000</b>	<b>15 299 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-64 578	-65 591	-64 500	-70 000
Styrehonorar	5	-400 000	-385 000	-400 000	-410 000
Avskrivninger	15	-149 999	-393 539	-400 000	-350 000
Revisjonshonorar	6	-17 875	-14 375	-15 000	-17 000
Andre honorarer		-57 999	-57 999	-58 000	-60 000
Forretningsførerhonorar		-257 730	-247 340	-260 000	-271 000
Konsulenthonorar	7	-171 801	-78 944	-60 000	-40 000
Kontingenter		-50 800	-50 800	-50 800	-50 800
Drift og vedlikehold	8	-17 728 099	-6 625 392	-600 000	-72 017 865
Forsikringer		-791 033	-700 441	-760 000	-857 500
Kommunale avgifter	9	-2 148 905	-1 795 896	-2 148 000	-2 545 000
Energi/fyring		-262 107	-321 276	-300 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-992 546	-956 340	-1 000 000	-1 100 000
Andre driftskostnader	10	-1 630 409	-1 459 337	-1 380 000	-1 603 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-24 723 881</b>	<b>-13 152 270</b>	<b>-7 496 300</b>	<b>-79 692 165</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-12 396 994</b>	<b>-2 329 147</b>	<b>4 682 700</b>	<b>-64 393 165</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	214 512	96 342	30 000	0
Finanskostnader	12	-1 581 209	-1 259 724	-4 827 000	-5 003 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 366 697</b>	<b>-1 163 382</b>	<b>-4 797 000</b>	<b>-5 003 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-13 763 691</b>	<b>-3 492 529</b>	<b>-114 300</b>	<b>-69 396 165</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-4 900 550	-3 492 529		
Udekket tap		-8 863 141	0		



### VALLE BORETTSLAG ORG.NR. 950 443 138, KUNDENR. 71

#### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	49 935 876	49 935 876
Rehabilitering	14	5 061 111	1 463 801
Tomt		1 490 493	1 490 493
Leiligheter/lokaler	15	1	150 000
Andre varige driftsmidler	16	3	3
Miljøbankkonto, øremerket		390 881	273 674
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>56 878 364</b>	<b>53 313 847</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		0	6 094
Forskuddsbetalte kostnader		261 681	280 613
Andre kortsiktige fordringer	17	22 282	0
Driftskonto OBOS-banken		1 650 986	1 649 465
Sparekonto OBOS-banken		4 355 946	5 034 173
Innestående i andre banker		0	1 361 726
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>6 290 894</b>	<b>8 332 071</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>63 169 258</b>	<b>61 645 918</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 254 * 100		25 400	25 400
Opptjent egenkapital		0	4 900 550
Udekket tap	18	-8 863 141	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-8 837 741</b>	<b>4 925 950</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	52 619 006	55 148 892
Borettsinnskudd	20	1 027 700	1 027 700
Annen langsiktig gjeld		0	50 000
Avsetning bomiljøtiltak	21	381 238	272 310
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>54 027 944</b>	<b>56 498 902</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		17 970 127	212 686
Påløpte renter		8 928	8 380
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>17 979 055</b>	<b>221 066</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>63 169 258</b>	<b>61 645 918</b>



11

Valle Borettslag

Pantstillelse	22	131 527 700	131 527 700
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.03.2024  
Styret i Valle Borettslag

Per Buvik /s/

Martin Dale Bergheim /s/

Trine Marianne Holm /s/

Vidar Frydenborg /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.

**SKATTETREKKSkonto**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	10 542 720
Kabel-TV	496 824
Forretningslokale	412 600
Trappevask	304 800
Parkering	257 605
El-ladeplass	108 199
Leietillegg for påbygg	72 920
Garasje	33 876
Kjellerlokale	9 600
Bod	4 800
Eiendomsskatt	6 552
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>12 250 496</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-6 300
Kjellerlokale	-4 800
Forretningslokale	-4 200
El-ladeplass	-533
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>12 234 663</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Lading	22 362
Leie lokale	500
Automatpenger-vaskeri	11 260
Vaskeriinntekter-manuelt innbetalt	12 430
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>46 552</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-64 578
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-64 578</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 400 000.

Honorar til valgkomiteen er på kr 8 000.

Honorar for komiteen for balkongprosjektet er på kr. 50 000

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 8 450, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 875.

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

Juridisk bistand	-13 281
OBOS Prosjekt AS	-106 661
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-41 678
Fornebu Forvaltning AS	-10 181
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-171 801</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

OPAK AS	-87 750
Norconsult	-5 950
Balco AB	-14 180 850
VD Montasje AS	-2 331 884
Oslo kommune-Plan- og bygningsetaten	-114 688
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-16 721 122</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-112 895
Drift/vedlikehold VVS	-53 511
Drift/vedlikehold elektro	-16 419
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-585 710
Drift/vedlikehold brannsikring	-175 389
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-19 169
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-28 360
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-3 525
Egenandel forsikring	-12 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-17 728 099</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-6 559
Vann- og avløpsavgift	-1 547 568
Feieavgift	-24 225
Renovasjonsavgift	-570 553
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 148 905</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 960
Container	-89 391
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 326
Diverse leiekostnader/leasing	-4 375
Verktøy og redskaper	-1 204
Driftsmateriell	-9 501
Vaktmestertjenester	-953 300
Renhold ved firmaer	-397 056
Snørydding	-14 223
Andre fremmede tjenester	-39 078
Trykksaker	-743
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 450
Andre kontorkostnader	-2 119
Telefon, annet	-273
Porto	-460
Drivstoff biler, maskiner osv.	-8 272
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-62 709
Bank- og kortgebyr	-3 191
Velferdskostnader	-13 779
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 630 409</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 668
Renter av sparekonto i OBOS-banken	129 552
Kundeutbytte fra Gjensidige	75 292
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>214 512</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-394 972
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 186 220
Renter på leverandørgjeld	-17
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 581 209</b>

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

Kostpris/bokført verdi 1952	9 883 500
Oppskrevet 1972	1 028 175
Kostpris/bokført verdi 2007	17 409 540
Tilgang 1992	21 614 661
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>49 935 876</b>

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.130/bnr.91

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

**NOTE: 14****REHABILITERING**

OPAK AS	67 654
Norconsult	1 488
Balco AB	4 963 298
Oslo kommune-Plan- og bygningsetaten	28 672
<b>SUM REHABILITERING</b>	<b>5 061 111</b>

**NOTE: 15****KEBAB-KIOSK**

Kjøpesum 2018	1 800 000
Avskrevet tidligere	-1 650 000
Avskrevet i år	-149 999
	1
<b>SUM LEILIGHETER</b>	<b>1</b>

**NOTE: 16****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper nr. 2	
Kostpris	143 406
Avskrevet tidligere	-143 405
	1
Traktor m/utstyr	
Kostpris	599 314
Avskrevet tidligere	-599 313
	1
Ladestasjon for el bil	
Tilgang 2019	241 485
Avskrevet tidligere	-241 484
	1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>3</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-33 539</b>

**NOTE: 17****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Ladeinntekter innbetalt fra Grønn Kontakt AS i 2024 vedrørende 2023	22 282
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>22 282</b>

**NOTE: 18****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: 19****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 30.11.2029.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 2,65 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019	-50 000 000	
Nedbetalt tidligere	4 533 894	
Nedbetalt i år	1 551 235	
		-43 914 871

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,35 %. Løpetiden er 2 år.

Opprinnelig 2022	-10 010 000	
Nedbetalt tidligere	327 214	
Nedbetalt i år	978 651	
		-8 704 135

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-52 619 006</b>
------------------------------------	--------------------

**AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.



<b>Leilighetsnr</b>	<b>Handelsbanken</b>	<b>Første avdrag er 29/02-2024</b>
	<b>Potensiell endring i felleskostnader fra 01/02-2024</b>	
129, 133, 137, 141, 145		1 450
518, 519, 522, 523, 526, 527		1 550
132, 136, 140, 144, 148		1 800
130, 134, 138, 142, 146, 433		1 850
131, 135, 139, 143, 147, 229		1 900
230, 232, 233, 234, 236, 237		1 900
238, 240, 241, 242, 244, 245		1 900
246, 248, 329, 330, 332, 333		1 900
334, 336, 337, 338, 340, 341		1 900
342, 344, 345, 346, 348, 429		1 900
430, 432, 434, 436, 437, 438		1 900
440, 441, 442, 444, 445, 446		1 900
448, 529, 530, 532, 533, 534		1 900
536, 537, 538, 540, 541, 542		1 900
544, 545, 546, 548		1 900
231, 235, 239, 243, 247, 331		2 000
335, 339, 343, 347, 431, 435		2 000
439, 443, 447, 531, 535, 539		2 000
543, 547		2 000
120, 124, 128		2 050
117, 121, 125		2 100
101, 102, 103, 104, 105, 106		2 150
107, 108, 109, 110, 111, 112		2 150
113, 114, 115, 116, 149, 150		2 150
151, 152, 153, 154, 155, 156		2 150
157, 158, 159, 160		2 150
118, 122, 126		2 200
119, 123, 127, 201, 202, 203		2 250
204, 205, 206, 207, 208, 209		2 250
210, 211, 212, 213, 214, 215		2 250
216, 217, 218, 220, 221, 222		2 250
224, 225, 226, 228, 249, 250		2 250
251, 252, 253, 254, 255, 256		2 250
257, 258, 259, 260, 301, 302		2 250
303, 304, 305, 306, 307, 308		2 250
309, 310, 311, 312, 313, 314		2 250
315, 316, 317, 318, 320, 321		2 250
322, 324, 325, 326, 328, 350		2 250
351, 352, 353, 354, 355, 356		2 250
357, 358, 359, 401, 402, 403		2 250
404, 405, 406, 407, 408, 409		2 250
416, 417, 418, 420, 421, 422		2 250
424, 425, 426, 428		2 250



219, 223, 227, 319, 323, 327	2 300
419, 423, 427	2 300
349, 360	3 000

**NOTE: 20****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig i 2014, salg av tjenesteleilighet	-4 600
Opprinnelig i 1952	-1 023 100
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-1 027 700</b>

Andelskapital og borettsinnskudd er korrigert etter feilføring i 2015.

Borettsinnskuddet og andelskapitalen for salget av tjenesteleiligheten var ført ved salg i 2014 og i 2015. Feilføringen i 2015 er tilbakeført og andelskapitalen stemmer med antall andeler og borettsinnskuddet stemmer med det som er tinglyst.

**NOTE: 21****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-381 238
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-381 238</b>

**NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 027 700
Pantelån	52 619 006
<b>TOTALT</b>	<b>53 646 706</b>

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

Bygninger	49 935 876
Tomt	1 490 493
<b>TOTALT</b>	<b>51 426 369</b>

**NOTE: 23****NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

De disponible midlene er negative.

Selskapet holder på med balkongrehabilitering. De har tatt opp ett lån på 80 millioner som skal gå til balkongprosjektet. Fra 1/3-24 er felleskostnadene økt med 30%. Dette skal finansiere lånet. Planen er at de disponible midlene er positive ved årets slutt 2024.



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88088041. 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Garantert betaling av felleskostnader

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

### Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2021	Oppgradering uteområder	med grill og nye sitteplasser
2020	Maling av oppganger	
2020	Nye brannslukkingsapparater alle leiligh	
2019 - 2020	Montering av vifter på piper	
2019 - 2020	Utskifting av vinduer og balkongdører	
2019 - 2020	Utskifting av alle lys i fellesarealer	til ledlys. Etablering av lys ute.
2019	Etablering sykkelstativer	på hele uteområdet til borettslaget
2019	Etablere 17 ladepunkter til elbiler	
2018	Utdeling/montering ekstra optisk	røykvarsler til alle leiligheter
2017	Montering vifter på en del piper	
2017	Utskift brannfarlige downlights på ca	50 bad
2016	Utskifting vinduer og balkongdører	i 22 leiligheter
2015	Installering av fiber i alle leiligheter	
2015	Rehabilitering P-Plasser	
2014	Pusset opp fyrhuset	
2014	Utdelt en skumbrannslukker og	en optisk røykvarsler til alle leiligheter
2013	Piperehabilitering	
2012	EI-kontroll av hovedtavler	
2012	Rens ventilasjonskanaler, kjøkken og bad	
2011	Montering av branndører kjeller og loft	
2011	Byttet pipehatter på soilrør	
2010	Utvendig utbedring balkonger	
2010	Kjøp traktor med tilbehør	
2010 - 2011	Branndører kjeller/loft	
2009	Nytt callinganlegg	
2009	Innstallasjon av nye branndører kjeller	
2005 - 2006	Rehabilitering av balkongene og maling av vinduene	
2002 - 2004	Rehabilitering av våtrom, VVS.	
2001	Rehabilitering av pipene	
2000	Utskifting av det elektriske anlegget	
1996	Samtlige oppganger malt	
1991 - 1992	Rehabilitering fasadene. Nye Balkonger.	
1989	Kjøp traktor	
1988	Større opprusting av uteanlegget	
1987	Takreparasjon og vindusutskiftninger	
1986	Kjøp av tomtegrunn. Utskifting av vinduer.	



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 24.04.24

Selskapsnummer: 71 Selskapsnavn: Valle 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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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