



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 660 760
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VALHALL BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 29.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 01.06.2022



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 20 601 482 | 19 804 355 |
| Sum inntekter | | 20 601 482 | 19 804 355 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 456 462 | 424 562 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 332 430 | 333 669 |
| Annen driftskostnad | | 15 779 480 | 15 982 179 |
| Sum kostnader | | 16 568 371 | 16 740 409 |
| Driftsresultat | | 4 033 110 | 3 063 946 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 200 906 | 190 851 |
| Sum finansinntekter | | 200 906 | 190 851 |
| Annen finanskostnad | | 2 267 388 | 2 724 923 |
| Sum finanskostnader | | 2 267 388 | 2 724 923 |
| Netto finans | | -2 066 482 | -2 534 072 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 1 966 628 | 529 874 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 1 966 628 | 529 874 |
| Årsresultat | | 1 966 628 | 529 874 |
| Totalresultat | | 1 966 628 | 529 874 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 1 966 628 | 529 874 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 1 966 628 | 529 874 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 64 325 048 | 61 906 808 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 691 371 | 957 526 |
| Sum varige driftsmidler | | 65 016 420 | 62 864 334 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investeringer i aksjer og andeler | | 20 700 | 20 700 |
| Andre fordringer | | 1 017 476 | 1 105 304 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 1 038 176 | 1 126 004 |
| Sum anleggsmidler | | 66 054 596 | 63 990 338 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 100 220 | 78 259 |
| Andre fordringer | | 1 037 154 | 994 171 |
| Sum fordringer | | 1 137 374 | 1 072 430 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 7 732 421 | 12 587 155 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 7 732 421 | 12 587 155 |
| Sum omløpsmidler | | 8 869 795 | 13 659 585 |
| SUM EIENDELER | | 74 924 391 | 77 649 923 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 32 200 | 32 200 |
| Sum innskutt egenkapital | | 32 200 | 32 200 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | 64 206 262 | 66 172 890 |
| Sum opptjent egenkapital | | -64 206 262 | -66 172 890 |
| Sum egenkapital | | -64 174 062 | -66 140 690 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 123 638 584 | 127 746 301 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 14 945 000 | 14 945 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 138 583 584 | 142 691 301 |
| Sum langsiktig gjeld | | 138 583 584 | 142 691 301 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 10 134 | 16 800 |
| Leverandørgjeld | | 203 860 | 698 088 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 80 | 183 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 300 795 | 384 242 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 514 869 | 1 099 313 |
| Sum gjeld | | 139 098 453 | 143 790 614 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 74 924 391 | 77 649 923 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 420949

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 660 760
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VALHALL BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 29.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 30.06.2021



Organisasjonsnr: 951 660 760
VALHALL BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 20 601 482 | 19 804 355 |
| Sum inntekter | | 20 601 482 | 19 804 355 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 456 462 | 424 562 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 332 430 | 333 669 |
| Annen driftskostnad | | 15 779 480 | 15 982 179 |
| Sum kostnader | | 16 568 371 | 16 740 409 |
| Driftsresultat | | 4 033 110 | 3 063 946 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 200 906 | 190 851 |
| Sum finansinntekter | | 200 906 | 190 851 |
| Annen finanskostnad | | 2 267 388 | 2 724 923 |
| Sum finanskostnader | | 2 267 388 | 2 724 923 |
| Netto finans | | -2 066 482 | -2 534 072 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 1 966 628 | 529 874 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 1 966 628 | 529 874 |
| Årsresultat | | 1 966 628 | 529 874 |
| Totalresultat | | 1 966 628 | 529 874 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 1 966 628 | 529 874 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 1 966 628 | 529 874 |



Organisasjonsnr: 951 660 760
VALHALL BORETTSLAG

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 64 325 048 | 61 906 808 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 691 371 | 957 526 |
| Sum varige driftsmidler | | 65 016 420 | 62 864 334 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investeringer i aksjer og andeler | | 20 700 | 20 700 |
| Andre fordringer | | 1 017 476 | 1 105 304 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 1 038 176 | 1 126 004 |
| Sum anleggsmidler | | 66 054 596 | 63 990 338 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 100 220 | 78 259 |
| Andre fordringer | | 1 037 154 | 994 171 |
| Sum fordringer | | 1 137 374 | 1 072 430 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 7 732 421 | 12 587 155 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 7 732 421 | 12 587 155 |
| Sum omløpsmidler | | 8 869 795 | 13 659 585 |
| SUM EIENDELER | | 74 924 391 | 77 649 923 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |



| | | |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Egenkapital | | |
| Innskutt egenkapital | | |
| Annen innskutt egenkapital | 32 200 | 32 200 |
| Sum innskutt egenkapital | 32 200 | 32 200 |
| Opptjent egenkapital | | |
| Udekket tap | 64 206 262 | 66 172 890 |
| Sum opptjent egenkapital | -64 206 262 | -66 172 890 |
| Sum egenkapital | -64 174 062 | -66 140 690 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelses | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 123 638 584 | 127 746 301 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 14 945 000 | 14 945 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 138 583 584 | 142 691 301 |
| Sum langsiktig gjeld | 138 583 584 | 142 691 301 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 10 134 | 16 800 |
| Leverandørgjeld | 203 860 | 698 088 |
| Skyldige offentlige avgifter | 80 | 183 |
| Annen kortsiktig gjeld | 300 795 | 384 242 |
| Sum kortsiktig gjeld | 514 869 | 1 099 313 |
| Sum gjeld | 139 098 453 | 143 790 614 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 74 924 391 | 77 649 923 |



Organisasjonsnr: 951 660 760
VALHALL BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER 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. 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. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

| <u>Ytelser</u> | <u>Lønn</u> | <u>Pensj.forpl.</u> | <u>Andre godtgj.</u> |
|----------------|-------------|---------------------|----------------------|
|----------------|-------------|---------------------|----------------------|

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.75

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Velkommen til ordinært årsmøte

COVID-19

På grunn av omstendighetene i forbindelse med Korona virus vil årets årsmøte avholdes digitalt.

Det er viktig dersom du ønsker å delta at du gir ditt samtykke til digital kommunikasjon via vibbo.no.

Andelseiere kommer til å få en sms når generalforsamlingen har startet **den 26 mai** og man har mulighet til å delta/ stemme i 3 dager.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.



Digital gjennomføring av årsmøte i 2021

For å redusere risiko for ytterligere smitte av Covid-19 vil det ordinære årsmøte i **Valhall Borettslag** bli avholdt digitalt ved hjelp av årsmøtemodulen på Vibbo.no.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes **26.05.21**
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er **29.05.21**

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Dersom vi har registrert ditt mobiltelefonnummer, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta i møtet. Der finner du årsrapporten og eventuelle andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Analog/ skriftlig deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.

Dersom du har spørsmål vedr. årsmøtet ring gjerne til styrets vakttelefon er: 97 11 98 96

**Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - Din (analoge/ skriftlige) stemme gir du her:**

For å redusere risiko for ytterligere smitte av Covid-19 vil det ordinære årsmøte i vårt boligselskap bli avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjema er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 26.05.21 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 29.05.21.

450 Valhall Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Saker til behandling:

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

| | | | | |
|----------|-----|-------------------------------------|-----|--------------------------|
| Stemmer: | For | <input checked="" type="checkbox"/> | Mot | <input type="checkbox"/> |
|----------|-----|-------------------------------------|-----|--------------------------|

Godkjenning av møteinnkalling

| | | | | |
|----------|-----|--------------------------|-----|--------------------------|
| Stemmer: | For | <input type="checkbox"/> | Mot | <input type="checkbox"/> |
|----------|-----|--------------------------|-----|--------------------------|

Godkjenning av protokollvitner (Umar Munir og Arild Mongli)

| | | | | |
|----------|-----|--------------------------|-----|--------------------------|
| Stemmer: | For | <input type="checkbox"/> | Mot | <input type="checkbox"/> |
|----------|-----|--------------------------|-----|--------------------------|

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

| | | | | |
|----------|-----|--------------------------|-----|--------------------------|
| Stemmer: | For | <input type="checkbox"/> | Mot | <input type="checkbox"/> |
|----------|-----|--------------------------|-----|--------------------------|

Fastsettelse av styrehonorar (kr. 395 000)

| | | | | |
|----------|-----|--------------------------|-----|--------------------------|
| Stemmer: | For | <input type="checkbox"/> | Mot | <input type="checkbox"/> |
|----------|-----|--------------------------|-----|--------------------------|

A) Opprettelse av to nye andeler

| | | | | |
|----------|-----|--------------------------|-----|--------------------------|
| Stemmer: | For | <input type="checkbox"/> | Mot | <input type="checkbox"/> |
|----------|-----|--------------------------|-----|--------------------------|

B) Vedtektsendring

| | | | | |
|----------|-----|--------------------------|-----|--------------------------|
| Stemmer: | For | <input type="checkbox"/> | Mot | <input type="checkbox"/> |
|----------|-----|--------------------------|-----|--------------------------|

Valg av tillitsvalgte

| Stemmer: | Verv | Navn på kandidat | For | Mot |
|----------|-------------|--------------------|--------------------------|--------------------------|
| | Styreleder | Shahid Dar | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Styremedlem | Reginold Juwachim | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Styremedlem | Veronika Solbrekke | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Varamedlem | Gunnar Løvheim | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Varamedlem | Tore Østvold | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling

| Verv | Navn på kandidat | For | Mot |
|--------------|------------------|--------------------------|--------------------------|
| Delegert | Shahid Dar | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Varadelegert | Antony Paprotny | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Valg av delegert og varadelegert til Furuset vaktmestersentral

| Verv | Navn på kandidat | For | Mot |
|--------------|------------------|--------------------------|--------------------------|
| Delegert | Shahid Dar | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Varadelegert | Antony Paprotny | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Valg av valgkomite

| Verv | Navn på kandidat | For | Mot |
|------------|--------------------|--------------------------|--------------------------|
| Valgkomite | Sumathy Selvakumar | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Valgkomite | Egil Haugen | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Valgkomite | Jan Tore Halvorsen | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Valgkomite | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |



Skjemaet leveres/sendes til styrets innen 29.05.21 (gjerne før) til: antonetti@obos.no
eller i styrets postkasse slik at din deltagelse blir registrert.

Innkalling til ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte i Valhall Borettslag
avholdes onsdag 26.mai 2021 kl.18:00 via VIBBO sin digitale løsning (vibbo.no)

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Godkjenning av møteinnkallingen
- B) Godkjenning av protokollvitner

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Opprettelse av to nye andeler
- B) Vedtektsendring
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år
- F) Valg av 1 delegert med vara til Furuset Vaktmestersentral for 1 år

Oslo, 14.04.2021
Styret i Valhall Borettslag

Shahid Dar

Antoni Paprotny

Trine Monica Frilseth

Reginold Juwachim

Veronika Solbrekke

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|-----------------------|------------------|
| Leder | Shahid Dar | Hilton 18 |
| Nestleder | Antoni Paprotny | Vestre Haugen 60 |
| Styremedlem | Trine Monica Frilseth | Vestre Haugen 62 |
| Styremedlem | Reginold Juwachim | Vestre Haugen 34 |
| Styremedlem | Veronika Solbrekke | Vestre Haugen 58 |
| Varamedlem | Tore Østvold | Vestre Haugen 50 |
| Varamedlem | Gunnar Løvheim | Vestre Haugen 46 |

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

| | |
|-----------------|------------------|
| Delegert | |
| Shahid Dar | Hilton 18 |
| Varadelegert | |
| Antoni Paprotny | Vestre Haugen 60 |

Valgkomiteen

| | |
|--------------------|------------------|
| Jan Tore Halvorsen | Vestre Haugen 18 |
| Egil Haugan | Vestre Haugen 20 |
| Sumathy Selvakumar | Vestre Haugen 2 |

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

Generelle opplysninger om Valhall Borettslag

Borettslaget består av 322 andelseiligheter.

Valhall Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951660760, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune med følgende adresse:

Vestre Haugen Vei 2-46
Vestre Haugen Vei 50-78

Gårds- og bruksnummer:

104 78 79 80 82

Første innflytting skjedde i 1976. Tomten, kjøpt i 1986 er på 48 960 m².

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.



Valhall Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Valhall borettslag er oppført mot slutt en av 70-tallet, og er et stort borettslag med 322 boenheter. Styret har et ansvar for å forvalte, drifte, vedlikeholde og utvikle Borettslaget på en forsvarlig måte. Noe som innebærer et administrativt, økonomisk, juridisk, teknisk og sikkerhetsmessig ansvar. Styret har også ansvar for å behandle saker. Vår økonomiske situasjon Styret arbeider kontinuerlig med borettslagets økonomi. Målet er å få mest mulig vedlikehold ut av felles-kostnadene. Borettslaget har lån i OBOS banken

Årets generalforsamling nærmer seg, Styrets beretning skal gjenspeile arbeidet og hendelser gjennom inneværende periode. Det sittende styrets viktigste oppgave er forsvarlig økonomisk drift og forvaltning av borettslaget. Gjennom kontinuerlig vedlikehold og oppgradering av både ute- og inne arealer, sikrer vi kvaliteten og verdien på bygningsmassen og eiendommen totalt sett. Generalforsamlingen er stedet hvor demokratiet utøves i Valhall Borettslag. Andelseierne er lagets øverste myndighet, og generalforsamlingen er derfor borettslagets øverste besluttede organ. De vedtak som generalforsamlingen treffer, plikter styret å følge. Det ligger mye ressurser og Administrativt arbeid bak borettslagets drift. Til tross for flere utfordringer gjør styret til enhver tid sitt beste for at ting skal fungere optimalt.

Det er i 2020 avholdt 20 stk. ordinære styremøter. I tillegg er det i denne styreperioden avholdt flere andre møter som for eksempel arbeidsmøter, styrerom har vært stengt pga. Corona, men Styret hadde personlig kontakt og henvendelser fra beboere, mange møter lfm baderomrehabilitering, møter med byggeleder forbindelse med noen reklamasjonssaker, møter med OBOS-prosjektet, vaktmester sentralen og møter med leverandører.

Generalforsamling ble avholdt 27. mai 2020. Det er sjelden uenighet i styret, og styrearbeidet og samarbeidet flyter bra.

I løpet av 2020 styret har jobbet med flere prosjekter blant utredning av moderniseringsbehov av dører ned i garasjen og kjelleren • Styret arbeider i skrivende stund med kvaliteten på og behovet for en eventuell.

- Oppgradering av handikapgarasjer.
- Maling i alle trapperom og inngangspartier.
- Skiftning av vinyl gulv i alle etasjer og inngangspartier hele borettslaget.
- Brannvarslingssystem var montert av firma Verisure i hele borettslaget, Systemet er demontert av Verisure pga. teknisk problemer hos firma, Styret jobber for ny løsning.

Generalforsamling og beboermøter:

- Det blir avholdt ordinær generalforsamling 27. mai 2020.
- Beboermøter var avholdt 26 feb. 2020. mens andre beboermøte 23 sep. var avlyst pga. Corona tiltak.

**Endring av felleskostnader:**

Styret har god kontroll over sine kostnader og inntekter, men en del endringer påvirker driften av borettslag, Styret har jobbet regelmessig med sine avtaler eller kontrakter med leverandører for å redusere utgifter blant forsikring, TV/internett og flere andre områder, Styret har besluttet å endre felleskostnader i 2020 med 5%

Avtaler med vaktmester og andre tjenesteleverandører:

I tillegg til Furuset vaktmestersentral har Valhall til daglig følgende leverandører som leverer tjenester.

| Tjeneste | Firma |
|-------------------|--------------------------------|
| Rørlegger | Ringside bademiljø |
| Taktekker | Lillestrøm tak og membran |
| Elektrikerbistand | Datek elektro, Innstalltørene, |
| Bomiljø | Securitas |
| Renhold | Det Norske Renholdsbyrå AS |
| TV og Internett | Telia tidligere Get |
| Skadedyr | Boss skadedyr |
| Garasjeporter | Windsodor |
| Avfallsbønner | Rein Tek AS |
| Brannalarm | Schneider Electric |
| Vaktmester | Furuset vaktmestersentralen |
| Parkering | P-service |

Ansettelse av vaktmester / portner eller andre:

Styret har daglig korrespondanse og nødvendige møter med vaktmestersentralen for å sørge for daglig drift og forbedringer.

Valhall borettslag er tilknyttet Furuset vaktmestersentralen.

Beboerkontakt:

Kommunikasjonen med beboere har foregått via

- Vibbo.no
- Felles mail, valhall@styrerrommet.no
- Vakttelefon 97 11 98 96
- Skriv i postkasser/ oppslagstavler.
- Driftskalender for 2020 med nødvendige datoer og telefon, delt til alle.

Styret har vært mottagelig for informasjon fra beboere som normalt innleveres i styrets postkasse utenfor Vestre Haugen 68-74.

Borettslaget har en hjemmeside der det finnes aktuell informasjon fra styret til beboere. Etter anmodning fra Beboermøte har styret brukt hjemmesiden i større grad enn før for å formidle generell informasjon. Dagens hjemmeside -plattform er levert av Obos og har sine begrensninger. Det å knytte til et eksternt konsultentselskap til å levere og drifte en delikat hjemmeside er kostbart, og dermed ikke vurdert som aktuelt. Erfaring viser at den mest effektive informasjonsmetodikken fortsatt er skriv i postkasser, oppslagstavler noe som også er benyttet i større grad.

Borettslaget hjemmesiadeadresse er følgende: www.valhallborettslag.no

Styret har ved innmelding av diverse problemer hengt opp oppslag i aktuelle oppganger, samt skriv eller direkte henvendelse til de det måtte angå.

Vibbo:

Beboer kan finne informasjon om boligselskapet og boforhold ved å logge inn på Vibbo.no. Her finner vi oversikt over bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret

Styret ber alle andelseiere å laste ned Vibbo som app, Med Vibbo som app på iPhone og Android er det enda enklere å holde seg oppdatert på hva som skjer i borettslaget samt andelseier kan delta på digitalt årsmøte.

Bomiljø- trafikkforhold- adgangskontroll:

Det er til tider uønsket opphold i fellesarealene som ganger, kjellerboder og garasjeanlegg, særlig på nattetid og i skoleferier. Det er registrert enkelte tilfeller av Tyveri og hærverk. Styret har daglig samarbeid med Securitas for å forebygge dette ved hjelp av vakthold, i tillegg har vi kameraovervåkning og egeninnsats. Styret samarbeider med politiet for å bekjempe ulovlig opphold, hærverk og bruk av rus etc. på Borettslagets eiendom. Styret har modernisert styringspanelet for eksisterende Overvåkning samt byttet ut enkelte kameraer som har vært ødelagt. Dette er et slags adgangskontroll som skal bidra til å bekjempe uønsket opphold og hærverk, tyveri mv. Dersom det skjer en alvorlig hendelse er det også mulig å hente ut logg på passeringer, da samtlige brikker har et id nr. som er knyttet opp mot brikkeier/person.

Bomordning:

Styret har en bomordning for å begrense unødvendig kjøring inn til gården. Dette av hensyn til sikkerhet, hindring, støy og forurensning. Dersom en har behov for å kjøre inn i borettslag må det betales i automaten ved bommen, løsning er kontantfri alt skjer gjennom bankkort, prisen i 2018 er endret fra 20 til 25 kr.

Har man behov for en utvidet/ særskilt tillatelse kan styre kontaktes. Ved noen anledninger har bommen vært utsatt for påkjørsel/ hærverk. Bommen er overvåket med kamera hvor Securitas har ansvaret for drift av kamera. Nåværende bom er mer robust i forhold til den gamle som er byttet ut.

Styret ofte får klager forbindelse med biler som parkere foran bommen, dette er ikke bra for HMS, styret ber alle beboere å samarbeide.

Søppel håndtering:

Avfallsbrønnene har vært i drift i ca. 9 år. Størrelsen på beholderne er tilpasset behovet for borettslaget avfallsmengde. Beholderne har tilstrekkelig kapasitet ved riktig bruk. Glass og metall emballasje skal kastes i containere utenfor bommen (Vestre Haugen 78). Det har vært problem med henting av søppel ved juletiden i hele området, Der det i enkelte perioder oppleves at beholderen i avfallsbrønner ikke har tilstrekkelig kapasitet skyldes dette ofte feil bruk. Det vil si at enkelte presser inn større fraksjoner/gjenstander, noe som brønnen ikke er beregnet for. Dette medfører «forstoppelse» som krever ressurser til åpning og påfølgende opprydding. Den type saker spores opp og resulterer i faktura for opprydding til den som har forårsaket dette. Det meldes fra avfallsetaten at beboere i Valhall har blitt flinkere til å sortere avfallet, men det er fortsatt forbedringspotensialet på dette området. Riktig avfallssortering er et viktig miljøtiltak der styret samarbeider med avfallsetaten for å møte ambisjonene.

Forsøpling i fellesområder:

Det er fortsatt noe søppel å finne på tunene, særlig om sommeren. Emballasje fra is, yum-yum nodler og annet er et stort problem. Her oppfordres alle til å snakke med ungene (bruke avfallskasser) Søppelkasser.

For å bekjempe problemet med forsøpling på uteområder har styret iverksatt en ordning der beboere som kaster avfall utenfor angitte plasser skal belastes med kostnadene for opprydding, samt et ekspedisjonsgebyr fra Obos som genererer faktura.

Plassering av gamle møbler og gjenstander i kjellergangene har lenge vært et problem. Styret har i de tilfellene der det har vært mulig å spore frem til beboere som har plassert gjenstander i kjellergangene, pålagt dem å fjerne dette. Styret gjør oppmerksom på at plassering av gjenstander i kjellergangene innebærer en brannfare, samt begrenser rømningsveier. Gamle møbler og lignende kan kastes gratis hos renovasjonsetaten (Oslo kommune).

Åpne boder stenges igjen dette er beboer sitt ansvar, da dette medfører forsøpling og uønsket opphold. Dermed er det viktig at beboeren jevnlig sjekker boden sin, samt installere en solid lås som sørger for tilstrekkelig stengning/sikkerhet mot innbrudd og hæververk. Styret har mottatt en del klager ibm. brudd på husordensregler, som for eksempel støy/husbråk, forsøpling. Styret har i disse tilfeller snakket med, og/eller sendt skriv til dem involverte for å bekjempe dette. I enkelte tilfeller har styret fått bistand fra Securitas/politiet ibm. husbråk og advokat for utkastelse grunnet gjentatte/grove brudd på husordensregler.

Vaskerier:

Generalforsamlingen 2017 vedtok å stenge vaskeri. Det ble overlatt til styret å bestemme driften av vaskeriet, tall for 2020 viser lite bruk vaskeriet det vil si at høye kostnader enn inntekter.

Dugnader, velferdstiltak og sosiale arrangementer:

Av hensyn til kostnader har man Komprimatorbil kun på våren og Høst. Når man har Komprimatorbil er dette bemannet med personell som veileder og påser at helse- og Miljøfarlig avfall ikke kastes.

Styret har dugnad to felles ganger i året på våren og Høst, gjerne før 17.mai med hyggelig avslutning for både voksne og barn. Dette skal også være et sosialt arrangement for store og små. Styret utfordrer nye andelseiere til å delta på dugnaden. Det er en ypperlig anledning til å bli kjent med naboene.

- Velferd, miljø og trivsel tradisjonen tro juletre tent første søndag i advent, Haugen Skoles Musikkorps spilte ikke denne gangen pga. Korona.
- 17 mai flaggheising, Haugen skolekorps spiller hvert år i hele borettslaget.
- Sommerfest var arrangert 20. juni, grilling, musikk, lek og ikke minst is til alle.

Bestilling av ledepunkt for elbil/ladbar hybrid:

Tilbudt ledepunkt er av nyere type og tilpasset de elbiler som selges i dag. Konkret betyr dette at en vil spesifisere et ledepunkt med kontakt type 2, som er dagens EU standard.

Hovedmålet med ledepunktene er ikke å kunne tilby «hurtiglading», anlegget dimensjoneres slik at en «normal» elbil vil oppnå full lading i løpet av natten.

Ladesystemets tilgjengelige kapasitet vil variere over døgnet og tilpasses hva borettslaget har av ledig kapasitet i hovedskipene. Borettslaget forutsetter at systemets kapasitet kan kanaliseres til de ledepunkter som i øyeblikket er i bruk. Ved få samtidige brukere og god tilgjengelighet i hovedtavelene forutsettes ladepunktene å kunne gi opp til (7.2 kW i vårt

230V IT anlegg). Ladepunktene vil være dedikert den enkelte parkeringsplass. All forbruk av strøm vil måles på hvert enkelt punkt og vil danne grunnlaget for fordeling av driftskostnader, så som vedlikehold, energi/nett kostnad og administrasjon.

Bestilling skjer kun gjennom styret, for bestilling send beskjed via Vibbo eller SMS til Styret på telefon 97 11 98 96 Betaling og installasjon På bakgrunn av bestilling sendes faktura, installasjon starter når betaling er registrert.

Korona tiltak i borettslaget:

Styret har jobbet aktiv for Korona tiltak fra myndighetene for å begrense spredning av Virus.

- Styret har laget info. Plakat, delt ut til alle beboere.
- Styremedlemmer har jobbet aktiv for desinfisering av dørhåndtak i borettslaget.
- Automater med desinfiseringsmiddel var montert ved hver søppelstasjon.
- Generalforsamling, beboermøte, dugnad og sommerfest var gjennomført med tiltak og heldigvis ingen var smittet.
- Tiltak i borettslag skal fortsette inntil samfunn er på normalt nivå.

Rør og baderomsrehabilitering:

Styret ved flere anledninger har varslet om status på rør og baderom i borettslaget. Generalforsamling 2020 har allerede vedtatt rehabilitering av rør og bad derfor styret har engasjert OBOS-prosjektet.

Prosjektet har flere faser og vi er i fase 1 det vil si at vi jobber med kostnads oversikt, tidligere tegninger, markeds priser ikke minst låne muligheter.

•Det har vært flere møter og befaringer for å kartlegge, planlegge for en beskrivelse til anbudsrunde.

•Styret søkte lån hos OBOS-banken etter beregning av kostnader, lån på 115 million er godkjent, beløpet skal ikke brukes før entreprenør skal starte.

•Styret tar hensikten til korona tiltak fra myndighetene, arbeidet i leilighetene starter snart etter samfunn er åpen.

Det er kommet en del spørsmål forbindelse med rør og baderomsrehabilitering. Styret jobber daglig med å holde kontroll over kostnader for effektiv drift.

Innholdet som ble beskrevet under forrige generalforsamling er:

- Eksisterende overflater rives ned til bærende dekke/vegg. Membran etableres.
- Nye overflater med flis på gulv og vegg.
- Nytt vegghengt wc til samtlige.
- Opplegg (vann og avløp) til vaskemaskin.
- Ny nedsenket gipshimling.
- Nye dørlister. Eksisterende dør males på innside.
- Eksisterende sanitærutstyr (med unntak for wc) de- og monteres.
- Eksisterende belysning de- og monteres.
- Det kan inkluderes en utstyrspakke som en del av grunnpakken.

Denne kan inneholde:

- Ny servantinnredning med skuffer.
- Nytt speilskap med belysning.
- Nytt servantbatteri.
- Nye dusjvegger i herdet glass. (badekar kan vurderes)
- Nytt dusjbatteri og garnityr.
- Nytt kjøkkenbatteri med avstengning for oppvaskmaskin.



Styret jobber for beboere, har fokus på kostnader og kvalitet. Vi ber beboere å følge informasjon fra styret. Vi takker deres forslag men det er faglig vurderinger legger vi til grunn i beslutninger.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 20 601 482. Andre inntekter består i hovedsak av kortterminal, egenandel sikringsskap, egenandel ladebokser og Oslo kommune.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 16 568 372.

Resultat

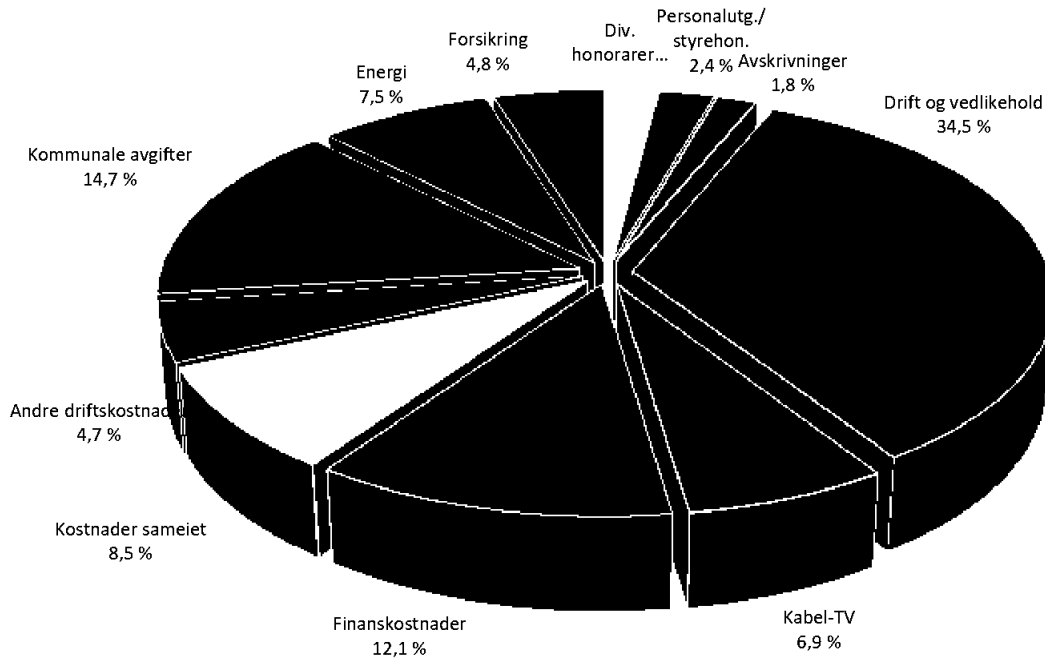
Årets resultat på kr 1 966 628 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 8 354 926 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOSTNADSDIAGRAM



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 000 000,- til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.



Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt til kr 1.017.000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Skansen Borettslag.

Lån

Valhall Borettslag har lån i OBOS-banken. Låne løper med 1,5% flytende rente, med månedlige terminer. Siste termin er 30.10.2044. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

| | |
|-------------|------------|
| Driftskonto | 0,00 % p.a |
| Sparekonto | 0,20 % p.a |

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar økes med 2,5%.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

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 2021.

Driften i 2021 forutsetter ingen en økning av felleskostnadene i 2021.

Ifølge budsjettet vil nåværende felleskostnader redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET FURUSET VAKTMESTERSENTRAL

Borettslaget er medeier i sameiet FuruSet Vaktmestersentral. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2020 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.



Til generalforsamlingen i Valhall Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Valhall Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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

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 regnskapsfører selskap



Uavhengig revisors beretning - Valhall Borettslag



årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 15. april 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



VALHALL BORETTSLAG ORG.NR. 951 660 760, KUNDENR. 450

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-sikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2020 | Budsjett 2021 |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | 12 560 273 | 16 428 145 | 12 560 273 | 8 354 927 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | 1 966 628 | 529 874 | 3 305 580 | 3 136 633 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 16 332 430 | 333 669 | 0 | 0 |
| Fradrag for gjennomført påkostn. | -2 327 227 | -500 000 | 0 | 0 |
| Fradrag kjøpesum anl.midler | 16 -66 275 | 0 | 0 | 0 |
| Fradrag for avdrag langs. lån | 21 -4 107 717 | -3 890 585 | -3 884 000 | -4 348 000 |
| Reduksjon langsiktig fordring | 87 828 | 87 828 | 0 | 0 |
| Økning egenkapital i fellesanlegg | -91 014 | -428 658 | 0 | 0 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | -4 205 347 | -3 867 872 | -578 420 | -1 211 367 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 8 354 926 | 12 560 272 | 11 981 853 | 7 143 560 |
| SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER: | | | | |
| Omløpsmidler | 8 869 795 | 13 659 585 | | |
| Kortsiktig gjeld | -514 869 | -1 099 313 | | |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 8 354 926 | 12 560 272 | | |



VALHALL BORETTSLAG
ORG.NR. 951 660 760, KUNDENR. 450

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2020 | Budsjett 2021 |
|------------------------------------|------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| DRIFTSINTEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 19 543 764 | 18 631 296 | 19 544 000 | 19 544 000 |
| Andre inntekter | 3 | 1 057 718 | 1 173 059 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINTEKTER | | 20 601 482 | 19 804 355 | 19 544 000 | 19 544 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -61 462 | -64 562 | -67 120 | -68 237 |
| Styrehonorar | 5 | -395 000 | -360 000 | -380 000 | -395 000 |
| Avskrivninger | 16 | -332 430 | -333 669 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 6 | -11 375 | -11 125 | -11 000 | -11 500 |
| Forretningsførerhonorar | | -277 925 | -272 475 | -277 900 | -284 850 |
| Konsulenthonorar | 7 | -97 800 | -85 301 | -200 000 | -100 000 |
| Kontingenter | | -64 400 | -64 400 | -64 400 | -64 400 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -6 475 986 | -6 810 316 | -3 450 000 | -4 140 000 |
| Forsikringer | | -910 395 | -767 183 | -920 000 | -1 017 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -2 750 100 | -2 541 051 | -2 630 000 | -2 738 380 |
| Kostnader sameie | 26 | -1 599 332 | -1 545 433 | -1 560 000 | -1 400 000 |
| Energi/fyring | 10 | -1 410 568 | -1 574 549 | -1 800 000 | -1 800 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -1 293 502 | -1 271 770 | -1 300 000 | -1 300 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -888 097 | -1 038 576 | -848 000 | -888 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -16 568 372 | -16 740 409 | -13 508 420 | -14 207 367 |
| DRIFTSRESULTAT | | 4 033 110 | 3 063 946 | 6 035 580 | 5 336 633 |
| FINANSINTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 200 906 | 190 851 | 20 000 | 0 |
| Finanskostnader | 13 | -2 267 388 | -2 724 923 | -2 750 000 | -2 200 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -2 066 482 | -2 534 072 | -2 730 000 | -2 200 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 1 966 628 | 529 874 | 3 305 580 | 3 136 633 |
| Overføringer: | | | | | |
| Reduksjon udekket tap | | 1 966 628 | 529 874 | | |

VALHALL BORETTSLAG
BALANSE

| | Note | 2020 | 2019 |
|----------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 14 | 59 100 000 | 59 100 000 |
| Rehabilitering | 15 | 2 827 227 | 500 000 |
| Tomt | | 1 551 931 | 1 551 931 |
| Andel egenkapital i fellesanlegg | 26 | 845 891 | 754 877 |
| Andre varige driftsmidler | 16 | 691 371 | 957 526 |
| Aksjer og andeler | 17 | 20 700 | 20 700 |
| Langsiktige fordringer | 18 | 1 017 476 | 1 105 304 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 66 054 596 | 63 990 338 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Andre kortsiktige fordringer | 19 | 1 137 374 | 1 072 430 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 1 290 699 | 432 623 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 6 441 722 | 12 154 532 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 8 869 795 | 13 659 585 |
| SUM EIENDELER | | 74 924 391 | 77 649 923 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 322 * 100 | | 32 200 | 32 200 |
| Udekket tap | 20 | -64 206 262 | -66 172 890 |
| SUM EGENKAPITAL | | -64 174 062 | -66 140 690 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 21 | 123 638 584 | 127 746 301 |
| Borettsinnskudd | 22 | 14 945 000 | 14 945 000 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 138 583 584 | 142 691 301 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 203 860 | 698 088 |
| Skyldige offentlige avgifter | 23 | 80 | 183 |
| Påløpte renter | | 10 134 | 16 800 |
| Annen kortsiktig gjeld | 24 | 300 795 | 384 242 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 514 869 | 1 099 313 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 74 924 391 | 77 649 923 |
| Pantstillelse | 25 | 166 226 184 | 166 226 184 |
| Garantiansvar | 26 | 1 111 882 | 1 080 625 |

Oslo, 14.04.2021

Styret i Valhall Borettslag

Shahid Dar

Veronika Solbrekke

Trine Monica Frilseth

Reginold Juwachim

Antoni Paprotny

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Felleskostnader | 19 221 324 |
| Trappevask | 309 120 |
| Bodleie | 10 800 |
| Parkering | 2 520 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 19 543 764 |

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

| | |
|-----------------------------|------------------|
| Kortterminal | 149 018 |
| Egenandel sikringsskap | 352 500 |
| Egenandel ladebokser | 348 500 |
| Oslo kommune | 207 700 |
| SUM ANDRE INNETEKTER | 1 057 718 |

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

| | |
|---|----------------|
| Ordinær lønn, fast ansatte | -4 700 |
| Påløpte feriepenger | -564 |
| Arbeidsgiveravgift | -56 437 |
| Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak | 239 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -61 462 |

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 395 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 9 740, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|-----------------------------|----------------|
| Tilleggstjenester, OBOS BBL | -39 873 |
| OBOS Prosjekt AS | -49 484 |
| Øyvind Moen AS | -8 444 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -97 800 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|-------------------|
| Malerarbeid | -3 661 251 |
| SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD | -3 661 251 |
| Drift/vedlikehold bygninger | -197 447 |
| Drift/vedlikehold VVS | -269 405 |
| Drift/vedlikehold elektro | -873 280 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -297 906 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -69 416 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -22 967 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -870 192 |
| Drift/vedlikehold søppelforbrenningsanlegg | -130 449 |
| Erstatning v/vannskader | -21 168 |
| Egenandel forsikring | -57 625 |
| Kostnader dugnader | -4 881 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -6 475 986 |

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

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

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| Vann- og avløpsavgift | -1 724 516 |
| Renovasjonsavgift | -1 025 585 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -2 750 100 |

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

| | |
|----------------------------|-------------------|
| Elektrisk energi | -635 064 |
| Strøm oljefyr el.bereder | -775 504 |
| SUM ENERGI / FYRING | -1 410 568 |

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|-------------------------------------|-----------------|
| Container | -118 596 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -12 599 |
| Verktøy og redskaper | -6 628 |
| Driftsmateriell | -44 385 |
| Lyspærer og sikringer | -451 |
| Vakthold | -264 840 |
| Renhold ved firmaer | -344 126 |
| Kontor- og datarekvisita | -1 020 |
| Trykksaker | -14 078 |
| Aviser, tidsskrifter, faglitteratur | -2 010 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -9 740 |
| Andre kontorkostnader | -32 540 |
| Telefon/bredbånd | -3 536 |
| Telefon, annet | -14 954 |
| Porto | -7 540 |
| Bank- og kortgebyr | -4 719 |
| Velferdskostnader | -6 335 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -888 097 |

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

| | |
|-------------------------------------|----------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 512 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 49 949 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 106 009 |
| Andre renteinntekter | 44 436 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 200 906 |

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -2 266 257 |
| Renter på leverandørgjeld | -1 131 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -2 267 388 |

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1978 59 100 000

SUM BYGNINGER 59 100 000

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.104/bnr.78, 79, 80 og 82.

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

NOTE: 15**REHABILITERING (ombygging lokaler)**

Bygningsgebyr 52 227

Eisold bygg og vedlikehold AS 2 775 000

SUM REHABILITERING 2 827 227

NOTE: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Kontormøbler

Tilgang 2017 43 485

Tilgang 2020 66 275

Avskrevet tidligere -43 484

Avskrevet i år -13 255

53 021

Søppelhus

Tilgang 2013 3 191 750

Avskrevet tidligere -2 234 225

Avskrevet i år -319 175

638 350

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER 691 371

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -332 430

NOTE: 17**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Grandsalen 29 AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 173 Pålydende: kr 100 Balanseført verdi: kr 20 700

Den samlede aksjekapital i Grandsalen 29 AS er på kr 100 000.

NOTE: 18**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Grandsalen 29 AS 1 017 476

SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER 1 017 476

**NOTE: 19****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|------------------|
| Fordringer/håndkasse for tillitsvalgte | 20 000 |
| Kundefordringer | 100 220 |
| Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2020) | 1 017 154 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | 1 137 374 |

NOTE: 20**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 vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 21**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,50 %. Løpetiden er 30 år.

| | |
|------------------------------------|---------------------|
| Opprinnelig 2014 | -140 000 000 |
| Nedbetalt tidligere | 12 253 699 |
| Nedbetalt i år | 4 107 717 |
| | -123 638 584 |
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN | -123 638 584 |

NOTE: 22**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|----------------------------|--------------------|
| Opprinnelig 1978 | -14 702 700 |
| Økt 2002 | -62 800 |
| Økt 2009 | -91 800 |
| Økt 2010 | -37 200 |
| Økt 2012 | -15 900 |
| Økt 2013 | -17 300 |
| Økt 2014 | -17 300 |
| SUM BORETTSINNSKUDD | -14 945 000 |

NOTE: 23**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

| | |
|---|------------|
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -80 |
| SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER | -80 |

**NOTE: 24****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Feriepenger | -564 |
| Furuset vaktmestersentral | -300 231 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -300 795 |

NOTE: 25**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|-----------------|--------------------|
| Borettsinnskudd | 14 945 000 |
| Pantelån | 123 638 584 |
| TOTALT | 138 583 584 |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

| | |
|---------------|-------------------|
| Bygninger | 59 100 000 |
| Tomt | 1 551 931 |
| TOTALT | 60 651 931 |

NOTE: 26**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Fordelingsregnskap uten egenkapital med solidaransvar

Selskapet eier 14,61 % av Furuset vaktmestersentral.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sentralen og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sentralen og utgjør kr 1 111 882.

Selskapets andel i sentralen vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i sentralen er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.



Innkomne forslag til behandling

A) Opprettelse av 2 nye andeler.

Styret foreslår å etablere 2 nye andelsleiligheter ved å bygge to nye leiligheter som var godkjent tidligere fra generalforsamling i 2017.

Ene leilighet i gamle styrerommet mellom Vestre Haugen 16-24 og andre i felles vaskeriet mellom 42-44.

Salg av begge leiligheter skal gi regelmessige inntekter til borettslaget.

Styrets vurdering av forslaget:

Generalforsamling 2017 og 2019 gitt fullmakt til Styret for å bygge 2 nye leiligheter etter nedleggelse av gamle styrerommet mellom Vestre Haugen 16-24 og felles vaskeriet mellom 42-44.

Nedlegging av vaskeriet og gamle styrerommet var vedtatt (mer enn simpelt Flertall)

Styret trenger nytt vedtak for å opprette andelsnummer for 2 nye enheter.

Styrets forslag til vedtak:

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme **for** forslaget.



B) Vedtektsendring

Styret foreslår endring i vedtekter i paragraf 8-2 og punkt 1

8-2 Styrets oppgaver:

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak.

Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Forslag til endring:

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak.

Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Husordensregler for borettslaget vedtas på styremøter med en stemnings vedtak.

Styrets vurdering av forslaget:

Styret har ansvar å lede virksomheten av borettslaget og opplever stadig nye utfordringer som krever oppdatering av husordensregler.

Det blir lett for styret å justere husordensregler forhold til situasjon for et bedre bomiljø.

Styrets forslag til vedtak:

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme **for** forslaget.



**0450 Valhall Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

A. Som leder foreslås:

Navn: Shahid Dar Hilton 18

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Antoni Paprotny Vestre Haugen 60

Navn: Trine Monica Frilseth Vestre Haugen 62

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Reginold Juwachim Vestre Haugen 34

Navn: Veronika Solbrekke . Vestre Haugen 58

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Tore Østvold Vestre Haugen 50

2. Navn: Gunnar Løvheim Vestre Haugen 48

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Shahid Dar

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Antoni Paprotny

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Jan Tore Halvorsen Vestre Haugen 18

Navn: Egil Haugan Vestre Haugen 20

Navn: Sumathy Selvakumar Vestre Haugen 2

F. Som delegert til Furuset Vaktmestersentral foreslås:

Navn: Shahid Dar

Som vara for delegert til Furuset Vaktmestersentral foreslås:

Navn: Antoni Paprotny

Dato: 22.01.2021 I valgkomiteen for Valhall Borettslag



Annent informasjon om borettslaget

Styret

Styret har kontor i Mellombygget, Vestre Haugen 16-24 med kontortid annenhver tirsdag mellom kl. 18.00 og kl. 19.00. Styrerrommet har telefon 971 19 896. Se borettslagets hjemmeside på www.valhallborettslag.no for ytterligere informasjon.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Vaktmester Sameiet Furuset Vaktmestersentral ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterkontoret har adresse i Gransdalen 29 og er åpent hverdager mellom kl. 07.00 og kl. 15.00. Vaktmester kan også kontaktes på telefon 22 16 48 23, eller e-post, vaktmester@fvs.no Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

Vektertjeneste

Borettslaget har avtale med Bomiljøvakt om vektertjeneste. Om beboerne har behov for assistanse av vekteren ved for eksempel husbråk og lignende mellom 18.00 og 06.00 bør man ringe Bomiljøvakt på tlf. 22 97 10 70.

Parkering

Borettslaget har gjesteparkeringsplasser og garasjer. Garasjene er tilknyttet leilighetene. Borettslaget har avtale med Smart Security tlf 22 10 18 05 om håndheving av borettslagets parkeringsbestemmelser. Ulovlig parkering inne på borettslagets område medfører bøtelegging. Gjester kan parkere i inntil 2 døgn på anviste parkeringsplasser. Dette gjelder ikke beboere og vil kunne bli bøtelagt.

Nøkler/skilt

Nøkler/skilt kan bestilles hos Furuset Vaktmestersentra. Hver leilighet kan ha totalt 5 nøkler. For flere enn 5 nøkler, kreves rekvisisjon fra styret.

Vaskeri

Fellesvaskeriet er i mellombygget mellom Vestre Haugen 42-44. Påfylling av kort fås kjøpt i styrerommet, mellombygget, Vestre Haugen 16-24, annenhver tirsdag mellom kl. 18.00 og 19.00. Alt tøy som ikke er fjernet etter kl. 21.00 vil bli fjernet.

Renhold

Trapper og fellesområder vaskes av eksternt firma ukentlig.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88010020. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig



håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr 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 til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, 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.

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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Valhall Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Kabel-TV

Telia (Get) er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Teias (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.



Større vedlikehold og rehabilitering

2002-2006

- Rehab/større vedlikehold

2002/2003

- Innglassing av balkonger på de hvite blokkene samt maling av blokk 209.
- Gavlvegger på rekkehusene har fått nye plater.

2004/2005

- Vestre Haugen 74 - 78 ble malt Samt opprettet jordfeilbrytere i Vestre Haugen 64-78.

2006

- Vestre Haugen 2 - 36 ble det montert resterende jordfeilbrytere, samt at det ble skiftet ut fasadeplater i Vestre Haugen 2 - 8 og 18 - 22.
- Det ble samtidig etterisolert og tak over inngangsdører ble byttet ut, dette arbeid vil fortsette.

2007

- Vindusfeltene på de hvite blokkene ble skiftet ut med stålkassetter pga. råte.

2007/2009

- I Vestre *Haugen 28-36 ble fasadeplater skiftet ut. Det ble samtidig etterisolert og tak over inngangsdører ble byttet ut.
- I Vestre Haugen 44-46 ble to av gavlveggene byttet ut og hele blokka ble malt.
- Det ble laget en ny storstue etter at den gamle storstua/styrerom ble ombygd til to leiligheter. Disse to leiligheter er solgt.
- Nytt vaskeri i mellombygget 42-44.
- I veien ned til garasjen ved Vestre Haugen 10 har det blitt lagt ny asfalt med varmekabler.
- Det har litt satt opp 3 bommer, hvorav 2 betalingsbommer i borettslaget.
- Garasjen har blitt oppgradert med nytt overvåkningssystem.
- Begge garasjene har fått nytt brannsikringssystem.

2010

- Tak over rekkehus Vestre Haugen 28-36 fornyet og oppgradert etter brann skader.
- Vaskeri er oppgradert med nye vaskemaskiner og data system kortleser, 2 boenheter kan vaske samtidig i vaskeri.
- Grønt området var oppgradert med nye planter.
- Styret har byttet forsikringsselskap pga. høye priser er gått over til Nemi forsikring, gevinst for borettslaget er ca. 130 000 nok.
- Etter godkjenning fra Generalforsamling i 2010 2 hybel leilighet er solgt



borettslag har fått inntekt på 1 800 000 NOK.

- Nytt kontrakt med Get (levering av tv og bredbånd) beboerne får nye digital Dekoder HDMI inkl. nye HD kanaler, senere borettslag får en eget intern informasjonskanal da styret kan informere enda bedre til beboerne.
- Begge garasjeporter er byttet ut og sikkerhetsmessig frekvens er endret, Styret har kjøpt nye fjernkontroll som fungerer bedre og er billig.
- I løpet av 2010 var 2 fuktskader var ordnet, begge var avslått fra forrige forsikringsselskapet.
- Styret hatt en del dugnadsarbeid for å spare utgifter.

2011

- Utskifting av fasade plater Vestre Haugen 28-36, mot lekeplassen med tak over terrassene i 1 og 2 etg.
- Det gamle vaskeriet ved Vestre hagen 62 er, ved dugnad, omgjort til fellesrom.
- Etter generalforsamling har styret engasjert OBOS Prosjekt for prosjektering av nytt avfallssystem.
- Styret har hatt en del dugnadsarbeide for å spare utgifter. Her har flere beboere bidratt vesentlig. Dette gjelder blant annet oppussing av dolestua, oppussing av hybel for salg, oppgangene og en rekke arbeide på grøntarealene.
- Boss skadedyr har vært engasjert for å få bukt med gnagere.
- 1 stk. hybel leilighet er solgt, dette var godkjent fra generalforsamling.
- Etter generalforsamlings vedtak styret har engasjert OBOS-prosjekt for å prosjektere nye søppel system.
- Styret har byttet forsikringsselskap fra Nemi til Berckley forsikring pga veldig høy premie økning.

2012

- Etter generalforsamling har styret engasjert OBOS Prosjekt for prosjektering av nytt avfallssystem og nye avfallssystemet er i gang, det er satt 5 stasjoner.
- 1 stk. hybel leilighet er solgt, dette var godkjent fra generalforsamling.
- Alle 3 lekeplassene er oppgradert med nye utstyr.
- Området bak Vestre Haugen 28-36 er også oppgradert.
- Nye og bedre belysning ved gjesteparkering.
- 2 stk nye vei bom en ved VH.64 pga tung trafikk over garasjen og andre bom ved lekeplassen pga sikkerhet for barn.
- Hovedlekeplassen er oppdatert med nye utstyr og nytt gummi gulv, lekeplassen ved oppgang 78 og 26 er også oppdatert.
- Prosjektering av vedlikeholdsarbeid er i gang, dette var godkjent fra generalforsamling 2011

2013

- I 2013 ble hele overvåkningssystemet i garasjene byttet ut til nytt moderne system
- Den store garasjen (under VH. 46-78) er oppgradert med ny brannsentral, ny belysning, ny garasjeport og nye IP-kameraer. Garasjen er også ferdig malt på nytt fra VH.40-78 med nye takplater og isolasjon fra VH.74-78. Helt ny varmeovn er montert nærmere garasjeporten.
- I den lille garasjen (under VH.10-26) er ny avtrekksvifte ferdig montert under VH.16



- Storstua er pusset opp med nye veggplater, fliser på kjøkken og nytt skap,
- HMS: styret har engasjert en inspektør for å kontrollere lekeplassene. Nødbelysning er byttet ut både i garasjen og kjellergangene. Brannsentraler og brannporter i garasjene har hatt årlig service.
- Ventilasjonsanlegget var rensset fra VH.58 til VH.72

2014

- Etter generalforsamlingsvedtak total rehabilitering av borettslaget var godkjent budsjett på 150 mill. byggeperiode ca.2 år, med husleie økning inntil 41%, bygge arbeidet startet sep.2014 fra blokk 204
- Skiftet ut defekte lamper i vindeltrapp ned til bomberom VH.14.16
- Utskifting av gamle avtrekksvifter begge garasjene
- Ny byggeforsikring pga høy premie etter brann i store garasjen
- Vasking av avfallbrønner alle 5 stasjoner

2015

- Fasadekledning bestående av cembritplater og paneler skiftet, ytterveggen tilleggisoleres utvendig.
- Inngangspartier, tablåer, adgangskontroll med nøkkelbrikke, ringeklokker og porttelefonssystemet skiftet.
- Alle vinduer og dører skiftet, dette gjelder også inngangspartier, balkonger.
- Uteboder på balkonger og terrasser blitt bygd.
- Gulv, vegger og tak (himling) på balkongen blir rehabilitert og malt.
- Balkongsbrystninger inklusive blomsterkasser av betong blitt skiftet ut med glassrekkverk.
- Markiser til alle leiligheter i blokker og rekkehus på bakkeplan.
- Innglassing av alle balkonger i blokker over bakkeplan.
- Nye terrasser til alle leiligheter på bakkeplan
- Omteking av samtlige tak i alle 13 blokker
- Rehabilitering av uteområder fase 1er ferdig (Vestre Haugen 2-36)
- Alle varmtvannsberedere er skiftet i hele borettslaget samt sirkulasjonsrør i rekkehus.
- Dreningsarbeid blokk 204-206
- Oppgradering av TV avtale med Get
- Oppgradering av Internett avtale med Home nett, og felles tek. utstyr i borettslaget.
- Montering av utvendig kamera for å sikre felles området i borettslaget
- Det har vært brannskade i oppgang 56, det er skiftet nye postkasser, lamper og hele trapperom er ferdig malt.

2016

- Overtagelse av prosjektet fra S-bygg, total rehabilitering av borettslaget bestående av cembritplater og paneler skiftet, ytterveggen og tilleggisolering utvendig.
- Inngangspartier, tablåer, adgangskontroll med nøkkelbrikke, ringeklokker og porttelefonssystem skiftet.
- Alle vinduer og dører skiftet, dette gjelder også inngangspartier og balkonger.
- Inngangsdører til alle leiligheter byttet.



- Uteboder på balkonger og terrasser renovert.
- Gulv, vegger og tak (himling) på balkongen rehabilitert og malt.
- Balkongbrystninger inklusive blomsterkasser av betong blitt skiftet ut med glassrekkverk.
- Markiser til alle leiligheter i blokker og rekkehus på bakkeplan.
- Innglassing av alle balkonger i blokker over bakkeplan.
- Nye terrasser til alle leiligheter på bakkeplan.
- Omteking av samtlige tak i alle 13 blokker.
- Rehabilitering av uteområder ferdig.
- Alle varmtvannsberedere er skiftet i hele borettslaget samt sirkulasjonsrør i rekkehus.
- Dreningsarbeid blokk 204-206.
- Utskifting av alle lamper i trapperom og andre fellesområder, det er nye LED lamper med 5 års fabrikk garanti.
- Nye krakker og søppeldunker til uteområdene.
- Alle dokumenter av byggeprosjektet er ferdig skannet er arkivert digitalt.
- Byttet ut 2 veiebom ved VH.2 og 78
- Avfallsbrønnere ble vasket 2 ganger
- Takplater i storegarasjen var reparert av FVS
- Montering av frostfrie utvendige kraner og slangesystem til utemiljø.
- Bytting av gatebelysning ved handikapgarasjene og i store parkeringsområdet.

2017

- Markiser til øverste leiligheter i rekkehusene fra Vestre Haugen 2-36
- Korrigering av avløpsrør i vh.60 samt nytt gulv i inngangen
- Vannskade VH.56 10.06.2017
- Vannlekkasje Vh.68 7.10.2017
- Vannlekkasje 10.09.2017 Vh.74
- Hoved ettersyn av lekeplasser 11.10.2017
- Service brannanlegg 30.08.2017
- Reparasjon utebelysning i parkeringen
- Reparasjon av jordfeil i rekkehusene
- Brannslukningsapparat utdeling og retur
- Sluttoppgjør med byggefirma S-bygg
- Et års befaring med byggefirma
- Rens av avtrekksystem i hele borettslaget
- Ny avtale med GET for TV og Internett (nytt fibernett)

2018

- El tavler og ladestasjoner el-biler:
Følgende 10 årsplan borettslaget måtte skifte hoved elektriske tavler for å dekke dagens HMS krav, fra skru sikringer til automat system. Styret har jobbet lenge med dette prosjektet. Pristilbud ble hentet fra flere leverandører både i 2017 og 2018. Med en grundig gjennomgang har styret valgt firmaet Datek elektro for å skifte hovedtavler i alle 13 blokker. Tillegg til dette har styret hentet tilbud i forbindelse med ladestasjoner. Forslaget ble godkjent i generalforsamling i 2018, så begge

prosjektene ble slått sammen og ble vurdert isforhold til pris og kvalitet. Installasjon startet i slutten av 2018. Dette er et stort prosjekt som kommer til å bli ferdig i slutten av mars 2019. Jobben skal etterkontrolleres av en godkjent tredje part.

- **Skiltavlesningssystem:**
I 2018 har styret sett flere løsninger for å sikre tilganger til garasjen. F.eks. brikkeløsning, GSM løsning og skiltavlesningssystem. Vi fikk et bra tilbud i forbindelse med automatisk skiltavlesningssystem som er gratis ferdig installert på begge garasjene og det er kun registrerte biler som kan kjøre inn og ut.
- **Skiftet alle tak sluk:**
På grunn av kraftig vinter i 2017-2018 opplevde vi en del problemer med taksluk og vannlekkasje. Styret har besluttet og bytte ut alle taksluk med nytt rør for avløp for alle 13 blokker. Dette er for å sikre videre vannlekkasjer og få kontroll over forsikringsskader. Jobben er ferdig utført av Lillestrøm tak og membran.
- **Radon måling:**
I 2018 har styret sjekket flere muligheter for å gjennomføre radon måling i leilighetene på bakkeplan. Dette er en del av lovpålagt HMS runde. Styret har kjøpt Radon målere som skal plasseres to stykker i hver leilighet i begynnelsen av 2019. Resultatet skal følges opp.
- **Ny avtrekksvifter i vh.52, 56, 74, 76, 78**
Etter 10 års plan har styret besluttet å bytte ut alle takvifter for å forbedre inne klimaet og spare strøm. Dette er kartlagt og byttes ut i begynnelsen av 2019. 5 takvifter er allerede byttet ut i 2018.
- **Nye gelendre pulverlakkert:**
2018 ble det montert nye gelendre ved inngangspartier og på fellesområder. Dette er å redusere personligskader og skader på bygninger.
- **Maling av alle terrasser:**
Etter rehabilitering i 2016 ble det besluttet og ikke å male terrasser på to år for å tørke treverket. Styret har hentet flere pristilbud fra flere firmaer og valgte et firma som har gjennomført maling av alle terrasser både på bakkeplan og første etasje i rekkehusene.
- **Nye kamera overvåkning:**
Etter generalforsamling i 2018 har styret hentet pristilbud og valgt et firma som har installert i kjellergangene og på søppelstasjonene for å sikre hærverk.
- **Nye belysning i kjelleren vh.28-36:** Etter brannskader i vestre haugen 28 til 36 har styret besluttet å ha nye lamper og automat styring. Dette er gjennomført i hele kjeller gangen Vestre Haugen 28-36.
- **Ny veibom med betalingskort system:**
I 2018 har styret bestilt montering av to bom med kortlesere for å unngå kontant håndtering. Det var en del problemer med gamle bommer som var nesten 10 år gamle samt betaling av mynter til banken. Nå kan alle betale med all slags bankkort. Transaksjonene ble bokført rett inn i regnskap.



- Ekstra varmtvann bredere blokk 201, 202, 203 og 206:
På grunn av mye forbruk av varmtvann måtte styret installere ekstra bredere på noen blokker for å dekke varmtvannsbehovet. Dette er ferdig installert av vår egen rørlegger Ringside.
- Nytt forsikringsselskap:
Flere skader i 2017 og 2018 og økende premier fra vårt forrige forsikringsselskap, har styret gått over til nytt forsikringsselskap som ga en årlig gevinst på ca. 200 000.

2019

- Bygging av paviljong ved vh.78
I 2019 ble den gamle paviljongen foran vestre haugen 78 bygget om til lager plass som brukes av styret og vaktmester.
- Utskifting av skadet fasadeplater gjennom forsikring
Styret hadde gjennomgang av utvendig fasadeplater og klaget til forsikringsselskapet av byggefirmaet. Reklamasjonen ble godkjent og dem har skiftet en del fasadeplater.
- Montering av frostsikre utekraner 4 steder.
I 2019 ble det montert fire nye utekraner i nærheten av søppelstasjoner. De kan brukes til spyling av disse stasjonene.
- Tømming av sandfang/utvendige kummer
Styret engasjerte et firma til å tømme utvendig sandfang i borettslagsområder. Disse sandfangene var fulle.
- Planting
Styret har kjøpt en del planter for hele borettslaget, spesielt på forsiden av blokkene og rekkehusene.
- Nye varmeviften i lille garasjen
I 2019 ble en ny og stor varmevifte montert i den lille garasjen ved porten, for å holde temperaturen normal og stabil.
- Flytting av vaktmesterkontor fra Vh.72 til vaskeriet
I forbindelse med bygging av to leiligheter måtte styret flytte noen boder et annet sted. Derfor ble det bygget nye boder i gamle kjølelager der vaktmester hadde kontoret sitt. Mens vaktmester ble flyttet til vaskeriet. Samt lagersted.
- Oppgradering av utebelysning med led
All privatutebelysning som borettslaget har ansvaret for, har blitt byttet ut med belysning, både ved lekeplassen og parkeringsplasser.
- Oppgradering av lekeplasser
I 2019 ble alle lekeplasser oppgradert foran vestre haugen 78, 26 og den store lekeplassen. Alle sandkasser er fjernet og erstattet med gummiblegg
- Bygging av 2 leiligheter



Etter godkjenning fra generalforsamling, har styret gitt kontrakt til et firma for å bygge to leiligheter ved de gamle vaskeriene. I vestre haugen 56 og 62. Disse to leilighetene er registrert og i slutfasen. Klar til salg iløpet av sommer 2020.

Store vedlikehold 2020:

- Etter godkjenning fra generalforsamling, har styret gitt kontrakt til et firma for å bygge to leiligheter ved de gamle vaskeriene. I vestre haugen 56 og 62. Disse to leilighetene er registrert hos kartverket er i slutfasen hos plan og bygningsetaten i Oslo. Klar til salg i løpet av 2021.
- Prosjektering av Rør og baderomrehabilitering
- Garasjeport
- Utskifting av Cembrit plater
- Rehabilitering av HC garasjer
- Service søppeldunker
- Oppgradering av inngangspartier og trapperom
- Nye varmeovner i alle inngangspartier
- Sykkelparkering utenfor 50-72 og 68
- Oppgradering av trapperom til begge garasjeanlegg
- Montert nye informasjonstavler i alle inngangspartier.
- Nye branndører i begge garasjer.



SAMEIET FURUSET VAKTMESTERSENTRAL RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2020 | Budsjett 2021 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| DRIFTSINNTEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 9 903 115 | 10 471 142 | 10 031 000 | 9 408 000 |
| Andre inntekter | 3 | 10 351 | 6 082 | 6 000 | 8 000 |
| SUM DRIFTSINNTEKTER | | 9 913 466 | 10 477 224 | 10 037 000 | 9 416 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -5 875 793 | -6 520 040 | -6 898 000 | -6 174 000 |
| Styrehonorar | 5 | -240 000 | -240 000 | -240 000 | -240 000 |
| Avskrivninger | 11 | -558 788 | -581 619 | -550 000 | -550 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -37 000 | -41 469 | -50 000 | -45 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -254 168 | -247 728 | -248 000 | -260 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -67 761 | -7 030 | -10 000 | -40 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -208 484 | -265 093 | -168 000 | 0 |
| Forsikringer | | -143 272 | -139 168 | -145 000 | -145 000 |
| Energi/fyring | | -47 312 | -49 694 | -72 000 | -50 000 |
| Andre driftskostnader | 9 | -1 874 993 | -1 788 911 | -1 859 000 | -1 670 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -9 307 571 | -9 880 751 | -10 240 000 | -9 174 000 |
| DRIFTSRESULTAT | | 605 895 | 596 473 | -203 000 | 242 000 |
| FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 10 | 16 810 | 26 231 | 0 | 0 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | 16 810 | 26 231 | 0 | 0 |
| ÅRSRESULTAT | | 622 705 | 622 704 | -203 000 | 242 000 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 622 705 | 622 704 | | |



SAMEIET FURUSET VAKTMESTERSENTRAL BALANSE

| | Note | 2020 | 2019 |
|---------------------------------|------|------------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Andre varige driftsmidler | 11 | 1 487 644 | 1 837 682 |
| Aksjer og andeler | 12 | 100 | 100 |
| Langsiktige fordringer | | 201 142 | 201 078 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 1 688 886 | 2 038 860 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Beholdninger | | 36 360 | 42 914 |
| Restanser på felleskostnader | | 117 | 423 |
| Andre kortsiktige fordringer | 13 | 222 402 | 405 135 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 572 579 | 574 853 |
| Driftskonto OBOS-banken II | | 15 711 | 16 101 |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken | | 166 196 | 194 815 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 820 696 | 816 763 |
| Sparekonto OBOS-banken II | | 3 338 282 | 2 126 114 |
| Innestående i andre banker | | 38 086 | 29 375 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 5 210 429 | 4 206 494 |
| SUM EIENDELER | | 6 899 315 | 6 245 353 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Opptjent egenkapital | | 5 787 433 | 5 164 729 |
| SUM EGENKAPITAL | | 5 787 433 | 5 164 729 |
| GJELD | | | |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 120 283 | 84 997 |
| Skyldige offentlige avgifter | 14 | 302 890 | 395 583 |
| Annen kortsiktig gjeld | 15 | 688 709 | 600 044 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 1 111 882 | 1 080 625 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 6 899 315 | 6 245 353 |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 18.03.2021

Styret i Sameiet Furuset Vaktmestersentral

Shahid Dar

Ole Johan Haakensveen

Umar Sheikh Munir

Willie Eriksen

Jari Hokkanen