



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2024

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, 30.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		24 162 944	22 183 151
Sum inntekter		24 162 944	22 183 151
Kostnader			
Lønnskostnad		574 141	496 411
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		55 888	375 062
Annen driftskostnad		55 511 997	48 997 774
Sum kostnader		56 142 026	49 869 247
Driftsresultat		-31 979 082	-27 686 096
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		300 150	273 291
Sum finansinntekter		300 150	273 291
Annen finanskostnad		7 442 257	3 166 361
Sum finanskostnader		7 442 257	3 166 361
Netto finans		-7 142 107	-2 893 070
Resultat før skattekostnad		-39 121 189	-30 579 166
Årsresultat		-39 121 189	-30 579 166
Totalresultat		-39 121 189	-30 579 166
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-39 121 189	-30 579 166
Sum overføringer og disponeringer		-39 121 189	-30 579 166



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		65 716 452	65 572 491
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		141 159	197 047
Sum varige driftsmidler		65 857 611	65 769 538
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		20 700	20 700
Andre fordringer		1 250 380	1 188 761
Sum finansielle anleggsmidler		1 271 080	1 209 461
Sum anleggsmidler		67 128 691	66 978 999
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		173 748	18 210
Andre fordringer		1 889 909	1 336 408
Sum fordringer		2 063 657	1 354 618
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 785 591	9 002 526
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 785 591	9 002 526
Sum omløpsmidler		3 849 249	10 357 144
SUM EIENDELER		70 977 940	77 336 143



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		32 400	32 200
Sum innskutt egenkapital		32 400	32 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		123 508 335	90 184 144
Sum opptjent egenkapital		-123 508 335	-90 184 144
Sum egenkapital		-123 475 935	-90 151 944
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		174 661 826	147 541 191
Øvrig langsiktig gjeld		15 477 158	15 290 212
Sum annen langsiktig gjeld		190 138 984	162 831 403
Sum langsiktig gjeld		190 138 984	162 831 403
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 044 217	28 700
Leverandørgjeld		3 270 250	4 625 227
Skyldige offentlige avgifter		52	1 621
Annen kortsiktig gjeld		371	1 136
Sum kortsiktig gjeld		4 314 890	4 656 684
Sum gjeld		194 453 875	167 488 088
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		70 977 940	77 336 143



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 424961

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 660 760
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VALHALL 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: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2024

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, 05.06.2024



Organisasjonsnr: 951 660 760
VALHALL BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		24 162 944	22 183 151
Sum inntekter		24 162 944	22 183 151
Kostnader			
Lønnskostnad		574 141	496 411
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		55 888	375 062
Annen driftskostnad		55 511 997	48 997 774
Sum kostnader		56 142 026	49 869 247
Driftsresultat		-31 979 082	-27 686 096
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		300 150	273 291
Sum finansinntekter		300 150	273 291
Annen finanskostnad		7 442 257	3 166 361
Sum finanskostnader		7 442 257	3 166 361
Netto finans		-7 142 107	-2 893 070
Resultat før skattekostnad		-39 121 189	-30 579 166
Årsresultat		-39 121 189	-30 579 166
Totalresultat		-39 121 189	-30 579 166
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-39 121 189	-30 579 166
Sum overføringer og disponeringer		-39 121 189	-30 579 166



Organisasjonsnr: 951 660 760
VALHALL BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		65 716 452	65 572 491
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		141 159	197 047
Sum varige driftsmidler		65 857 611	65 769 538
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		20 700	20 700
Andre fordringer		1 250 380	1 188 761
Sum finansielle anleggsmidler		1 271 080	1 209 461
Sum anleggsmidler		67 128 691	66 978 999
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		173 748	18 210
Andre fordringer		1 889 909	1 336 408
Sum fordringer		2 063 657	1 354 618
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 785 591	9 002 526
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 785 591	9 002 526
Sum omløpsmidler		3 849 249	10 357 144
SUM EIENDELER		70 977 940	77 336 143
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	32 400	32 200
Sum innskutt egenkapital	32 400	32 200
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	123 508 335	90 184 144
Sum opptjent egenkapital	-123 508 335	-90 184 144
Sum egenkapital	-123 475 935	-90 151 944
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	174 661 826	147 541 191
Øvrig langsiktig gjeld	15 477 158	15 290 212
Sum annen langsiktig gjeld	190 138 984	162 831 403
Sum langsiktig gjeld	190 138 984	162 831 403
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 044 217	28 700
Leverandørgjeld	3 270 250	4 625 227
Skyldige offentlige avgifter	52	1 621
Annen kortsiktig gjeld	371	1 136
Sum kortsiktig gjeld	4 314 890	4 656 684
Sum gjeld	194 453 875	167 488 088
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	70 977 940	77 336 143



Organisasjonsnr: 951 660 760
VALHALL BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 450

Valhall Borettslag



Velkommen til årsmøte i Valhall 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:

15. mai 2024 kl. 18:00, i Storstua. (Dørene stenges presis kl 18:00).

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Fullmakt til styret Gransdalen 29 AS
8. Fullmakt til styret sameie FVS (Furuset vaktmestersentralen)
9. Kjøp av tomta foran blokk 210 (vestre Haugen 74-78)
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
12. Valg av delegat med vara til Furuset vaktmestersentral
13. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Valhall 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
Rådgiveren i OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Rådgiveren i OBOS foreslått. Protokollvite velges i salen



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg
1. Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 425 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 425 000.



Sak 7

Fullmakt til styret Gransdalen 29 AS

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Generalforsamlingen gir fullmakt til å vurdere og eventuelt gjennomføre salg av vår andel i Gransdalen 29AS.

Styrets innstilling

Det vil føre til økte kostnader med vedlikehold av bygg og andre drifts kostnader i Gransdalen 29 AS. Dersom vi beholder bygget så vil det føre høyre kostnader/husleie i borettslaget.

Forslag til vedtak

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme for forslaget.

Sak 8

Fullmakt til styret sameie FVS (Furuset vaktmestersentralen)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret får fullmakt til å eventuelt melde seg ut av Furuset vaktmestersentralen.

Dette er å få ned kostnadene og effektivt drift.

Styrets innstilling

Årlig kostnader for FVS er veldig høy ca. 1,5 mil pr år, styret har fokus å redusere kostnadene og holde kontroll over husleien.

Styret trenger fullmakt å vurdere utmelding fra sentralen for en kostnads effektiv drift.

Forslag til vedtak

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme for forslaget.

Sak 9

Kjøp av tomta foran blokk 210 (vestre Haugen 74-78)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret ønsker å forhandle eller kjøpe tomt foran blokk 210 for å unngå bygg foran blokkene.

Styrets innstilling

Området er stadig i nye reguleringsplaner. Styret ønsker å sikre tomta til aktiviteter for barn ikke for bygg.

Forhandles med kommune.



Forslag til vedtak

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme for forslaget.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Antony Paprotny
- Gunnar Løvheim

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Erol Atay
- Marit Kvist

Vedlegg

1. 0518_001.pdf

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Shahid Dar

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Antony Paprotny

Sak 12

Valg av delegat med vara til Furuset vaktmestersentral



Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Shahid Dar

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Antony Paprotny

Sak 13

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 1 medlem 1 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 1:

- Sumathy Selvakumar

Valg av 1 medlem 2 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 2:

- Jan Tore Halvorsen

Valg av 1 medlem 3 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 3:

- Egil Haugen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Shahid Dar	Hilton 18
Nestleder	Antoni Paprotny	Vestre Haugen 60
Styremedlem	Gunnar Løvheim	Vestre Haugen 46
Styremedlem	Juwachim Jeyanayagam Reginold	Vestre Haugen 34
Styremedlem	Veronika Solbrekke	Vestre Haugen 58
Varamedlem	Marit Kvist	Vestre Haugen 68
Varamedlem	Shahin Sabetnejad	Vestre Haugen 14

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Shahid Dar	Hilton 18
Varadelegert	
Antoni Paprotny	Vestre Haugen 60

Valgkomiteen

Erol Atay	Vestre Haugen 6
Jan Tore Halvorsen	Vestre Haugen 18
Egil Haugan	Vestre Haugen 20
Zabin Nisa	Vestre Haugen 74
Sumathy Selvakumar	Vestre Haugen 2

Generelle opplysninger om Valhall Borettslag

Borettslaget består av 324 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

104 78 79 80 82

Første innflytting skjedde i 1976. 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.

Valhall 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

Valhall borettslag er oppført mot slutt en av 70-tallet, og er et stort borettslag med 324 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 innværende 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 gunstig.

Det er i 2023 avholdt 15 stk. ordinære styremøter. I tillegg er det i denne styreperioden avholdt flere andre møter som for eksempel arbeidsmøter, Styret hadde personlig møter 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.

Det har vært flere byggemøter og befaringer hos beboere og felles områder forbindelse med rehabiliteringsprosjektet.

Generalforsamling ble avholdt 9. mai 2023. Det er sjelden uenighet i styret, og styrearbeidet og samarbeidet flyter bra.

I løpet av 2023 styret har jobbet med flere prosjekter blant utredning bygging av leiligheter, Gulvet i garasjer, rør og baderoms rehabilitering.

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, Innstallørene,
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

Parkering

Furuset vaktmestersentralen

P-service

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 ikke endre felleskostnader i 2024.

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@styrommet.no
- Vakttelefon 97 11 98 96
- Skriv i postkasser/ oppslagstavler.
- Driftskalender for 2023 med nødvendige datoer og telefon, delt til alle inngangspartier.

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

Vibbo app fra OBOS:

Styret sterk anbefaler beboere å bruke løsning Vibbo fra OBOS, dette hjelper veldig mye å kommunisere samt informasjon fra Styret.

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 nattestid 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:

Borettslag 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, løsnings 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. 12 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 hærverk. 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. Vaskeriet skal være i drift fram til rør og baderom prosjektet er ferdig.

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 for oss.
- 17 mai flaggheising, Haugen skolekorps spiller hvert år i hele borettslaget.
- Sommerfest var arrangert 17. juni, grilling, musikk, lek og ikke minst is til alle.

Bestilling av ladepunkt 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 ledepunktene 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, Betaling og installasjon På bakgrunn av bestilling sendes faktura, installasjon starter når betaling er registrert.

Sameiet Furuset vaktmestersentral:

Borettslaget er medeier i sameiet Furuset Vaktmestersentral. Til orientering er resultatregnskap og balanse 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.



Rør og badersrehabilitering:

Styret ved flere anledninger har varslet om status på rør og badesrom 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 anbudsrunder.

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 badersrehabilitering.

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 utstyrs pakke 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.

Status Rør og badersrehabilitering:

- Prosjektet er etter timeplan, Styret og OBOS-prosjektet følger opp både økonomi og kvalitet.
- Blokk 208 (vestre Haugen 38-56 er allerede ferdig i 2022.
- Følgende blokker er ferdig i 2023
 - Blokk 212 (Vestre Haugen 58-62)
 - Blokk 213 (Vestre Haugen 70-72)
 - Blokk 209 (Vestre Haugen 64-78)
 - Blokk 204 (Vestre Haugen 10-12)
 - Blokk 205 (Vestre Haugen 14-16)



Blokk 206 (Vestre Haugen 24 26)

- Prosjektet har store fokus på HMS men pga. plass mangel noen containere står foran leiligheter.
- Styret har bestemt å legge baderoms dører i pakken, det vil si at ved behov VBM kan bytte dører.
- I perioden styret og prosjektgruppen hadde flere møter og befaringer til sikre driften av prosjektet.
- Prosjektgruppen hadde 2 beboermøter for å informere innhold og rutiner i prosjektet.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

Driftsinntektene var til sammen i 2023 kr. 24 162 944.

Driftskostnadene var til sammen i 2023 kr. -56 142 026

Finanskostnader var til sammen i 2023 kr. -7 442 257.

Resultat

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

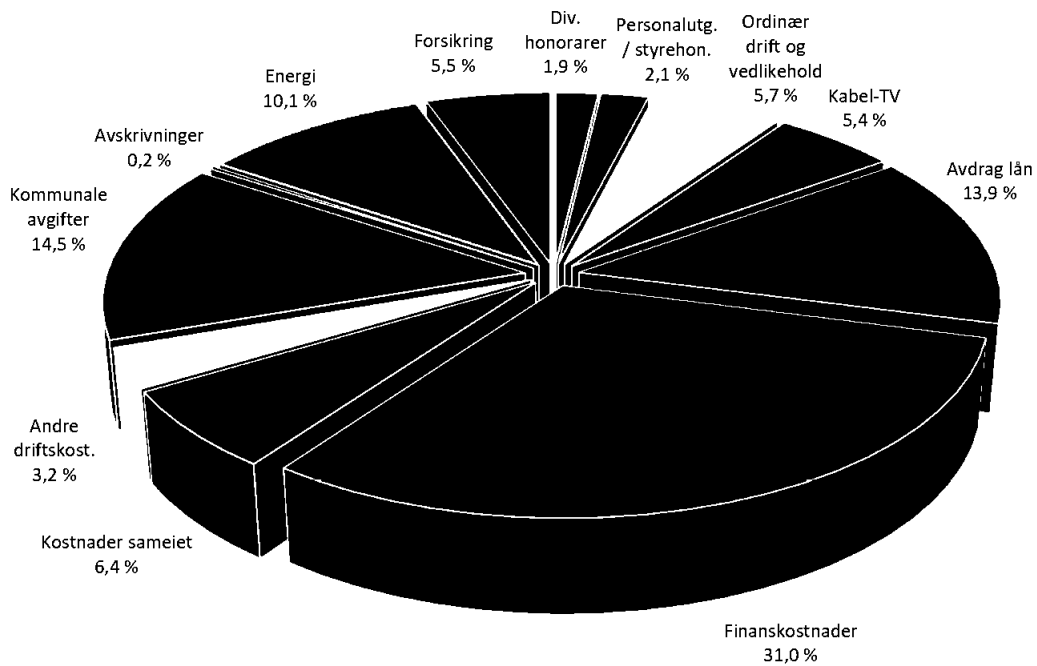
Disponible midler

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

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2024. Budsjettet innebærer en økning av felleskostnader på 9 %. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



Kostnadsdiagram



450 953	Div. honorarer	1,88 %
499 141	Personalutg./ styrehon.	2,08 %
55 888	Avskrivninger	0,23 %
1 382 286	Ordinær drift og vedlikehold	5,75 %
1 303 072	Kabel-TV	5,42 %
3 349 193	Avdrag lån	13,93 %
7 442 257	Finanskostnader	30,96 %
1 548 694	Kostnader sameiet	6,44 %
777 105	Andre driftskostnader	3,23 %
3 492 823	Kommunale avgifter	14,53 %
2 422 704	Energi	10,08 %
1 316 408	Forsikring	5,48 %
24 040 524	Sum	100,00 %



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 45 000 000 til større vedlikehold som omfatter rør og baderomsrehabilitering.

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. 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 Valhall Borettslag.

Lån

Valhall Borettslag har lån i OBOS-banken. Låne løper med 5,5% flytende rente, med månedlige terminer. Siste termin er 30.10.2044

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar økes med ca. 5,3%.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 9 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

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. 31.12.2023 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

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Valhall 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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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/revisionsberetninger>.

Oslo, 18. april 2024

PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



VALHALL BORETTSLAG INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		5 700 460	7 818 896	5 700 460	-465 642
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-39 121 189	-30 579 166	4 116 824	-43 165 476
Tilbakeføring av avskrivning	16	55 888	375 062	0	0
Fradrag for gjennomført påkostn.		5 727 685	-61 804	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	16	0	-213 168	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	21	30 469 828	149 718 071	0	50 000 000
Fradrag for avdrag langs. lån	21	-3 349 193	-121 443 531	-437 000	-2 730 000
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		48 000	0	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-10 500	-1 729	0	0
Reduksjon langsiktig fordring		87 828	87 828	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-74 648	0	0	0
Investering i aksjer/andeler		200	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-6 166 101	-2 118 437	3 679 824	4 104 524
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	28	-465 641	5 700 460	9 380 284	3 638 882
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		3 849 249	10 357 144		
Kortsiktig gjeld		-4 314 890	-4 656 684		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	28	-465 641	5 700 460		



VALHALL BORETTSLAG RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	23 783 350	21 575 370	23 642 000	25 827 000
Andre inntekter	3	379 594	607 781	40 000 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		24 162 944	22 183 151	63 642 000	25 827 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-74 141	-71 411	-71 600	-71 000
Styrehonorar	5	-425 000	-425 000	-425 000	-425 000
Avskrivninger	16	-55 888	-375 062	0	0
Revisjonshonorar	6	-17 375	-16 500	-15 000	-18 000
Andre honorarer		-75 000	0	0	-75 000
Forretningsførerhonorar		-304 255	-291 995	-303 000	-322 500
Konsulenthonorar	7	-54 323	-38 983	-50 000	-50 000
Kontingenter		-64 800	-64 400	-64 400	-64 800
Drift og vedlikehold	8	-44 210 438	-37 594 948	-41 260 000	-46 305 000
Forsikringer		-1 316 408	-1 134 759	-1 000 000	-1 450 000
Kommunale avgifter	9	-3 492 823	-2 910 574	-3 483 000	-4 052 000
Kostnader sameie	27	-1 548 694	-1 628 246	-1 625 176	-1 625 176
Energi/fyring	10	-2 422 704	-3 231 952	-3 200 000	-3 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 303 072	-1 430 592	-1 500 000	-1 500 000
Andre driftskostnader	11	-777 105	-654 825	-629 000	-679 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-56 142 026	-49 869 247	-53 626 176	-59 637 476
DRIFTSRESULTAT		-31 979 082	-27 686 096	10 015 824	-33 810 476
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	300 150	273 291	0	0
Finanskostnader	13	-7 442 257	-3 166 361	-5 899 000	-9 355 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-7 142 107	-2 893 070	-5 899 000	-9 355 000
ÅRSRESULTAT		-39 121 189	-30 579 166	4 116 824	-43 165 476
Overføringer:					
Udekket tap		-39 121 189	-30 579 166		



VALHALL BORETTSLAG BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	63 158 865	59 100 000
Rehabilitering	15	0	3 989 552
Tomt		1 551 931	1 551 931
Andel egenkapital i fellesanlegg	27	1 005 656	931 008
Andre varige driftsmidler	16	141 159	197 047
Aksjer og andeler	17	20 700	20 700
Langsiktige fordringer	18	1 250 380	1 188 761
SUM ANLEGGSMIDLER		67 128 691	66 978 999
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	19	2 063 657	1 354 618
Driftskonto OBOS-banken		1 577 328	448 577
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	798
Sparekonto OBOS-banken		208 263	8 553 151
SUM OMLØPSMIDLER		3 849 249	10 357 144
SUM EIENDELER		70 977 940	77 336 143
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 324 * 100		32 400	32 200
Udekket tap	20	-123 508 335	-90 184 144
SUM EGENKAPITAL		-123 475 935	-90 151 944
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	21	174 661 826	147 541 191
Borettsinnskudd	22	14 993 000	14 945 000
Avsetning bomiljøtiltak	23	484 159	345 212
SUM LANGSIKTIG GJELD		190 138 985	162 831 403
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		3 270 250	4 625 227
Skyldige offentlige avgifter	24	52	1 621
Påløpte renter		812 588	28 700
Påløpte avdrag		231 629	0
Annen kortsiktig gjeld	25	371	1 136
SUM KORTSIKTIG GJELD		4 314 890	4 656 684
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		70 977 940	77 336 143
Pantstillelse	26	254 794 500	254 794 500
Garantiansvar	27	1 021 856	1 643 979

Oslo, 15.04.2024

Styret i Valhall Borettslag
Gunnar LøvheimShahid Dar
Veronika SolbrekkeJuwachim J. Reginold
Antoni Paprotny

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	23 286 456
Trappevask	370 944
Strømkostnader aug. 2022 - febr. 2023	105 418
Fellesstrøm garasje	19 300
Eiendomsskatt	11 456
Ekstra kjellerbod	10 800
Parkeringsleie	2 520
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	23 806 894

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-23 544
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	23 783 350

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

Kortterminal	133 657
Ladebokser	232 690
Lading av kjøretøy mm	9 247
Nøkler	4 000
SUM ANDRE INNTEKTER	379 594

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn	-1 410
Overtid	-1 410
Påløpte feriepenger	-371
Arbeidsgiveravgift	-70 950
SUM PERSONALKOSTNADER	-74 141

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 2022/2023, og er på kr 425 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 386, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS	-54 323
SUM KONSULENTHONORAR	-54 323

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse OBOS Prosjekt AS	-2 425 738
Hovedentreprenør VBM Byggfornyelse AS	-40 402 414
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-42 828 152
Drift/vedlikehold bygninger	-169 539
Drift/vedlikehold VVS	-170 363
Drift/vedlikehold elektro	-158 310
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-113 220
Drift/vedlikehold brannsikring	-190 672
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-20 202
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-397 672
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-128 618
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-3 690
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-44 210 438

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

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

Eiendomsskatt	-11 508
Vann- og avløpsavgift	-2 299 110
Renovasjonsavgift	-1 182 205
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-3 492 823

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-1 102 527
Strøm oljefyr el.bereder	-1 320 177
SUM ENERGI / FYRING	-2 422 704

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-77 176
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 902
Diverse leiekostnader/leasing	-18 861
Telefon-/kontormaskiner	-17 842
Driftsmateriell	-18 644
Vakthold	-163 020
Renhold ved firmaer	-391 650
Andre fremmede tjenester	-11 138
Kontor- og datarekvisita	-453
Trykksaker	-12 557
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 386
Andre kontorkostnader	-5 846
Telefon, annet	-14 213
Porto	-62
Gaver	-1 637
Bank- og kortgebyr	-4 796
Velferdskostnader	-14 924
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-777 105

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	22 751
Renter av sparekonto i OBOS-banken	100 828
Kundeutbytte fra Gjensidige	127 379
Andre renteinntekter	49 192
SUM FINANSINNTEKTER	300 150

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-7 441 811
Renter på leverandørgjeld	-446
SUM FINANSKOSTNADER	-7 442 257

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

Kostpris/Bokf.verdi 1978	59 100 000
SUM BYGNINGER	63 158 865

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)**

Arkitekthonorar	474 214
Prosjektledelse	142 249
Bygningsgebyr	187 937
Hovedentreprenør	3 254 465
Oppgjør salg av leiligheter	-5 789 998
Overført bygninger	-4 058 865
Overført egenkapital	5 789 998

NOTE: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Kontormøbler		
Tilgang 2017	43 485	
Tilgang 2020	66 275	
Avskrevet tidligere	-83 249	
Avskrevet i år	-13 255	13 256
TV-overvåkning		
Tilgang 2022	213 168	
Avskrevet tidligere	-42 633	
Avskrevet i år	-42 633	127 902
Søppelhus		
Tilgang 2013	3 191 750	
Avskrevet tidligere	-3 191 749	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		141 159
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-55 888

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**

Miljøbankkonto	496 388
Gransdalen 29 AS	753 992
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	1 250 380

NOTE: 19**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	20 000
Kundefordringer	173 748
Forskuddsbetalte kostnader	1 869 909
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 063 657

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 totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

Negativ egenkapital 1/1	-90 184 144
Salg leiligheter	1 738 133
Årets resultat	-39 121 189
SUM NEGATIV EGENKAPITAL	-123 515 335

NOTE: 21**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2022 (av ramme 239 718 071)	-149 718 071
Økning i år	-30 469 828
Nedbetalt tidligere	2 176 880
Nedbetalt i 2023	3 349 193
	-174 661 826
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-174 661 826

**NOTE: 22****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig i år	-48 000
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	-14 993 000

NOTE: 23**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-484 159
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-484 159

NOTE: 24**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-52
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-52

NOTE: 25**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-371
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-371

NOTE: 26**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	15 000 000
Pantelån	174 661 826
Påløpte avdrag	231 629
TOTALT	189 893 455

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

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

**NOTE: 27****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar

Selskapet eier 16,74 % deler av Furuset vaktmestersentral.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sentralen. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sentralen og utgjør kr 1 021 856.

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

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i sentralen er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

NOTE: 28**NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Tiltaket er låneoptak, og er nærmere omtalt i kommentarene til budsjettet.



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret har kontor i Mellombygget, Vestre Haugen 68-74.

Styret anbefaler å bruke Vibbo, dette bidra med god kommunikasjon og informasjonen.

Styrommet har telefon 971 19 896. telefon tid er fra kl.1600-1800 på hverdager (gjelder kun viktige hendeseder), Kun SMS på lørdag og søndager.

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. 07.30 og kl. 14.30.

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 Securitas om vektertjeneste. Om beboerne har behov for assistanse av vekteren ved for eksempel husbråk og lignende send SMS til 97 11 98 96

Parkering

Borettslaget har gjesteparkeringsplasser og garasjer. Garasjene er tilknyttet leilighetene. Borettslaget har avtale med P-service 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, firmabiler og vil kunne bli bøtelagt.

Nøklebrikke/Postkasseskilt

Nøklebrikke/Postkasseskilt kan bestilles hos Furuset Vaktmestersentra. Hver leilighet kan ha maks 5 brikker, barn skal ikke ha tilgang til felles områder kun til inngangspartier. For flere enn 5 nøkler, kreves rekvisisjon fra styret via Vibbo.

Renhold

Trapper og fellesområder vaskes av eksternt firma ukentlig, alle sko og andre gjenstander i trapperom fjernes, dette hjelper renholdfirma til å vaske.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggs innretninger 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 Styret på tlf. 97 11 98 96. Det er Styreleder sitt ansvar å registrere saken hos forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22 86 83 98, 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 slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette 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 godkjenning 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 22 86 55 00.

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. Hvis du har feil på anlegget eller spørsmål så kontakt Teias (Get) kundetjeneste på telefon 21 54 54 54, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Styret kan ikke hjelpe med tekniske ting.

Ikke demonter fiber boks eller kabel dette kan skape problem for internett signaler.

Omsetning av boliger i 2023

Det har vært omsatt 20 boliger.

Andel fellesgjeld er ikke tatt med i prisene.

Solgte boliger	Antall rom	Lavest pris	Høyest pris	Gjennomsnittspris
4 stk	1-roms	kr. 3 000 000	kr. 3 100 000	kr. 3 040 000
3 stk	2-roms	kr. 2 815 000	kr. 3 600 000	kr. 3 221 667
8 stk	3-roms	kr. 3 050 000	kr. 3 800 000	kr. 3 351 875
4 stk	4-roms	kr. 2 600 000	kr. 4 000 000	kr. 3 512 500
1 stk	5-roms		kr. 3 750 000	kr. 3 750 000



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.16Storstua 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 renset 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 tilleggsisoleres utvendig.
- Inngangspartier, tablåer, adgangskontroll med nøkkelbrikke, ringeklokker og porttelefonsystemet 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
- Omtekking 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 tilleggsisolering utvendig.
- Inngangspartier, tablåer, adgangskontroll med nøkkelbrikke, ringeklokker og porttelefonsystem skiftet.
- Alle vinduer og dører skiftet, dette gjelder også inngangspartier og balkonger.
- Inngangsdører til alle leiligheter byttet. Uteboder på balkonger og terrasser renoveret.
- 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.
- Omtekking 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 handicapgarasjene 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 befarings 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 led 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 sluttfasen. Klar til salg iløpet av sommer 2020.**



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 sluttfasen 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 garasjelegg
- Montert nye informasjonstavler i alle inngangspartier.
- Nye branndører i begge garasjer.

2021

- Montering av elektriske dørpumper til inngangspartier på rekkehus området.
- Bytting av garasjeport i lille garasjen.
- Ny varmevifte i lille og store garasjen.

2022

- 2 leiligheter er ferdig bygd, det var en del krav fra PBE men begge er nå godkjent. Styret er i gang med å selge dem.
- Overvåkningskamera i garasje, kjelleren samt parkerings områder er oppdatert med nytt system med bedre kvalitet.
- Prosjektet rør og baderomrehabilitering er ferdig for følgende adresser.
Vestre Haugen 38-46
Vestre Haugen 50-56

2023

- Prosjektet rør og baderomrehabilitering er ferdig for følgende adresser.
Vestre Haugen 58-62
Vestre Haugen 70-72
Vestre Haugen 64-78
Vestre Haugen 10-12
Vestre Haugen 14-16
Vestre Haugen 24 26
- Vannsirkulasjonspumper er byttet i bredder rommet for
Blokk 206-207
Blokk 211
Blokk 209-210



- Det har vært kontroll av brannslukningsapparater i alle leiligheter, skiftet ut defekte apparater.
- Nye røykvarslere er montert i alle leiligheter med 10 års batteri.
- Nytt garasjeport i store garasjen under Vestre Haugen 38-78.
- Det er montert trafikklys både innvendig og utvendig av garasjeporter for begge garasjer, dette er å regulere trafikken gjennom porter.



SAMEIET FURUSET VAKTMESTERSENTRAL RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 635 004	9 635 004	9 635 000	9 635 000
Salg anleggsmidler		9 999	0	0	0
Andre inntekter	3	207 104	132 780	8 000	8 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		9 852 107	9 767 784	9 643 000	9 643 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 613 399	-5 749 516	-6 289 000	-6 935 000
Styrehonorar	5	-250 000	-250 000	-250 000	-250 000
Avskrivninger	12	-370 883	-398 945	-535 000	-500 000
Revisjonshonorar	6	-49 763	-51 388	-55 000	-55 000
Forretningsførerhonorar		-277 223	-267 163	-278 000	-295 000
Konsulenthonorar	7	-17 356	-27 448	-45 000	-35 000
Drift og vedlikehold	8	-312 627	-214 543	-135 000	-165 000
Forsikringer		-135 866	-130 235	-150 000	-150 000
Energi/fyring		-80 014	-101 795	-130 000	-120 000
Andre driftskostnader	9	-2 343 229	-2 174 803	-2 055 700	-2 233 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-10 450 359	-9 365 835	-9 922 700	-10 738 700
DRIFTSRESULTAT		-598 252	401 949	-279 700	-1 095 700
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	142 224	44 276	0	0
Finanskostnader	11	-402	-256	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		141 822	44 020	0	0
ÅRSRESULTAT		-456 430	445 969	-279 700	-1 095 700
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	445 969		
Fra opptjent egenkapital		-456 430	0		



SAMEIET FURUSET VAKTMESTERSENTRAL BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	363 936	713 060
Aksjer og andeler	13	100	100
Langsiktige fordringer		201 142	201 142
SUM ANLEGGSMIDLER		565 178	914 302
OMLØPSMIDLER			
Beholdninger		8 005	31 518
Kundefordringer		4 301	14 798
Driftskonto OBOS-banken		349 512	128 932
Skattetrekkskonto OBOS-banken		166 298	187 672
Sparekonto OBOS-banken		5 422 987	5 753 576
SUM OMLØPSMIDLER		5 951 103	6 116 497
SUM EIENDELER		6 516 281	7 030 798
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		5 552 512	6 008 942
SUM EGENKAPITAL		5 552 512	6 008 942
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		83 779	98 869
Skyldige offentlige avgifter	14	315 117	388 050
Annen kortsiktig gjeld	15	564 872	534 938
SUM KORTSIKTIG GJELD		963 768	1 021 856
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 516 281	7 030 798
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.02.2024

Styret i Sameiet Furuset Vaktmestersentral

Shahid Dar

Åge Sveen

Trond Degerdal

Umar Sheikh Munir



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 15.05.24

Selskapsnummer: 450 Selskapsnavn: Valhall Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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