



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Aud Kjønsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 03.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 054 154	3 910 774
Sum inntekter		4 054 154	3 910 774
Kostnader			
Lønnskostnad	3	735 533	661 784
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	58 010	69 420
Annen driftskostnad	3	6 117 682	5 535 924
Sum kostnader		6 911 225	6 267 128
Driftsresultat		-2 857 071	-2 356 354
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		39 614	31 648
Sum finansinntekter		39 614	31 648
Annen finanskostnad		410 394	215 685
Sum finanskostnader		410 394	215 685
Netto finans		-370 780	-184 037
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 227 851	-2 540 391
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 227 851	-2 540 391
Årsresultat		-3 227 851	-2 540 391
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 227 851	-2 540 391
Sum overføringer og disponeringer		-3 227 851	-2 540 391



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 067 296	9 067 296
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		518 262	576 272
Sum varige driftsmidler		9 585 558	9 643 568
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 585 558	9 643 568
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		70	35
Andre fordringer		135 246	126 000
Sum fordringer		135 316	126 035
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 524 876	2 316 875
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 524 876	2 316 875
Sum omløpsmidler		1 660 192	2 442 910
SUM EIENDELER		11 245 750	12 086 478



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		8 400	8 400
Sum innskutt egenkapital		8 400	8 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		6 292 884	3 065 033
Sum opptjent egenkapital		-6 292 884	-3 065 033
Sum egenkapital		-6 284 484	-3 056 633
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 283 271	13 538 312
Øvrig langsiktig gjeld		789 600	789 600
Sum annen langsiktig gjeld		17 072 871	14 327 912
Sum langsiktig gjeld		17 072 871	14 327 912
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 658	1 438
Leverandørgjeld		230 320	652 427
Skyldige offentlige avgifter		42 149	37 021
Annen kortsiktig gjeld		181 237	124 314
Sum kortsiktig gjeld		457 364	815 200
Sum gjeld		17 530 235	15 143 112
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 245 751	12 086 479
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		17 909 600	14 789 600



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 521695

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Aud Kjønsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 29.06.2023



Organisasjonsnr: 955 228 936
AL VALSET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 054 154	3 910 774
Sum inntekter		4 054 154	3 910 774
Kostnader			
Lønnskostnad	3	735 533	661 784
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	58 010	69 420
Annen driftskostnad	3	6 117 682	5 535 924
Sum kostnader		6 911 225	6 267 128
Driftsresultat		-2 857 071	-2 356 354
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		39 614	31 648
Sum finansinntekter		39 614	31 648
Annen finanskostnad		410 394	215 685
Sum finanskostnader		410 394	215 685
Netto finans		-370 780	-184 037
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 227 851	-2 540 391
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 227 851	-2 540 391
Årsresultat		-3 227 851	-2 540 391
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 227 851	-2 540 391
Sum overføringer og disponeringer		-3 227 851	-2 540 391



Organisasjonsnr: 955 228 936
AL VALSET BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 067 296	9 067 296
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		518 262	576 272
Sum varige driftsmidler		9 585 558	9 643 568
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 585 558	9 643 568
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		70	35
Andre fordringer		135 246	126 000
Sum fordringer		135 316	126 035
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 524 876	2 316 875
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 524 876	2 316 875
Sum omløpsmidler		1 660 192	2 442 910
SUM EIENDELER		11 245 750	12 086 478
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		8 400	8 400



Sum innskutt egenkapital	8 400	8 400
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	6 292 884	3 065 033
Sum opptjent egenkapital	-6 292 884	-3 065 033
Sum egenkapital	-6 284 484	-3 056 633
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	16 283 271	13 538 312
Øvrig langsiktig gjeld	789 600	789 600
Sum annen langsiktig gjeld	17 072 871	14 327 912
Sum langsiktig gjeld	17 072 871	14 327 912
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 658	1 438
Leverandørgjeld	230 320	652 427
Skyldige offentlige avgifter	42 149	37 021
Annen kortsiktig gjeld	181 237	124 314
Sum kortsiktig gjeld	457 364	815 200
Sum gjeld	17 530 235	15 143 112
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	11 245 751	12 086 479
POSTER UTENOM BALANSEN		
Pantstillelser	17 909 600	14 789 600



Organisasjonsnr: 955 228 936
AL VALSET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

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

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

1.00

Sum

Beløp



Årsmøte 2023

AL Valset Borettslag

20. april 2023

Selskapsnummer: 9286







Velkommen til årsmøte i AL Valset Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

20. april 2023 kl. 18:00, Sverresborg Kirkesenter, Gamle Oslovei 21.

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.

Påmelding

**Påmelding skjer innen mandag 17. april kl 1800 via e-post til: valset@styrerrommet.no,
Vibbo eller til styrets postkasse i Gamle Oslovei 31 C**

Saker til behandling

1. Konstituering: Valg av møteleder
2. Konstituering: Godkjenning av møteinnkallingen
3. Konstituering: Godkjenning av de stemmeberettigede
4. Konstituering: Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i AL Valset Borettslag



Sak 1

Konstituering: Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder Per Winsnes velges som møteleder.

Sak 2

Konstituering: 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 3

Konstituering: 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 4

Konstituering: 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

Heidi Kristin Valseth foreslås som protokollfører. Protokollvitner velges i møtet.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets negative resultat (underskudd) føres mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat (underskudd) føres mot egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport med regnskap 2022.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 125 000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 125 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Det stiller 3 kandidater til valg av 2 styremedlemmer. Styret foreslår at den kandidaten med færrest stemmer, velges inn som varamedlem for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Per Winsnes

Valg av 2 styremedlemmer Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Berit Gregussen
- Bjarte Bergstrøm
- Ole Bøkseth

Valg av 2 varamedlemmer Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlemmer:

- Ingeborg Kolstad

Valg av 2 medlemmer til valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlemmer til valgkomité:

- Finn Arne Barstad
- Marius Rundgreen

Vedlegg

1. Valgkomitéens innstilling.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Per Winsnes	Serinelystveien 42 D
Nestleder	Trude Buøy Solvang	Gamle Oslovei 31 I
Styremedlem	Gudrun Maria Eidem	Serinelystveien 42 B
Styremedlem	Knut Erik Fenstad	Gamle Oslovei 31 H
Styremedlem	Heidi Kristin Valseth	Serinelystveien 42 C
Varamedlem	Berit Gregussen	Gamle Oslovei 31 B
Varamedlem	Ingeborg Kolstad	Serinelystveien 42 D

Valgkomiteen

Finn Arne Barstad	Serinelystveien 42 E
John-Olav Merakerås	Serinelystveien 42 B

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på telefon 90 97 33 10, og e-post valset@styrerrommet.no
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om AL Valset Borettslag

Borettslaget består av 84 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

425 24

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

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er Deloitte.



Styrets arbeid

Styret har gjennom året 2022 ivaretatt borettslagets daglige drift og har blant annet arbeidet med følgende saker:

El-billading:

Vi har fullført utbyggingen av el-billading ved at det nå er lademuligheter (25 plasser) på alle plassene i garasjelegget og i tillegg er det montert 20 plasser langs Johan Falkbergets vei. Utbyggingen viser at det er mange som nå har gått over til elbil og hybridbil, noe som krever tilgang på ladestasjoner.

Taktekking:

Vi har signert overtakelsesprotokoll for takarbeidet som ble utført i 2021. Før den ble signert, hadde taktekkerfirmaet ført på de ekstrakostnadene som firmaet hadde på grunn av reklamasjons-arbeidet som de måtte utføre. Dette ble ikke akseptert av styret, så etter nye drøftinger frafalt de dette kravet.

Brannslukkingsapparater:

Styret besluttet å skifte ut alle brannslukkingsapparatene som finnes i alle leilighetene i borettslaget. For å opprettholde brannsikkerheten, fant vi det nødvendig å ha en felles ordning hvor vedlikehold og skifte ble organisert på en sikker måte. Det ble samtidig montert brannslukkingsapparat både i kjellerganger, i alle oppganger og på parkeringsanlegget. Videre ble det satt opp selvlysende skilte over alle brannslukkingsapparatene i kjellergangene og oppgangene. Det er inngått en avtale med leverandør som ivaretar kontroll og utskifting av apparatene.

Balkonger/verandaer:

Det viser seg at det er flere verandaer som har råteskader i gulv. Det har medført at beboer har tråkket gjennom gulvet. Det ble med bakgrunn i en slik hendelse, satt forgang i å få en oversikt over evt skader, og foretatt de nødvendige reparasjoner. Dette er et arbeid som vil fortsette også i 2023.

I 1999 ble det foretatt en utvidelse av verandaene. I den sammenheng burde de ha montert blikk/beskyttelse på den delen av platene som vender utover, slik at vind og fukt ikke trekker inn i treverket. Dette ble ikke gjort den gangen på grunn av ekstra kostnader. Det betyr at holdbarheten reduseres og ekstrakostnadene kommer på et seinere tidspunkt som nå.

Tørkerom og kjølerom:

Det har vært nødvendig å foreta etterisolering av takene i tørkerom og kjølerom i Gamle Oslovei. Det viste seg at det manglet isolasjon i takene, noe som medførte svært kalde gulv for beboerne over de nevnte rommene. Dette medførte nedtapping og ny montering av alt el-anlegg i de rommene og isolering og tetting av takene.

Lufting av grusmassene på lekeområdet:

Lekeplassområdet krever en regelmessig lufting av sandområdene, slik at de er i henhold til de krav som gjelder for lekeområder. Vi avtalte med KOMPAN Norge AS som da er leverandør av lekeapparater og har oppfølging av slike plasser, om at de skulle gjennomføre dette arbeidet og i tillegg foreta de reparasjoner som var nødvendige på de lekeapparatene som står på plassen. Dette ble en sak som gikk frem og tilbake mellom Kompan Norge AS og AL Valsset Borettslag, etter som den underentreprenøren som skulle

utføre oppdraget, ikke leverte etter den bestillingen som forelå. Etter flere runder ble saken løst og avsluttet.

PRIDE-flagg: Styret ønsker at vårt borettslag skal fremme mangfold i samfunnet. Det var derfor naturlig at vi foretok innkjøp av regnbueflagget som da vaiet i flaggstanga under mangfoldsuka / Prideuka i september.

Utenomhusområdet:

Tilførselsveiene til borettslaget har i lengre tid vært dårlig. Dette skyldes dårlig grunnarbeid da de ble anlagt, og i tillegg er dagens bilpark som gjelder bl.a. renovasjon betydelig tyngre enn tidligere biler. Dette har medført skader på veilegemet og på kantsteiner. I tillegg har vi hatt for lite parkeringsplasser for beboere og besøkende. Det ble orientert om dette arbeidet på GF 2022.

Vi innhentet tilbud på dette arbeidet fra 3 entreprenører. Vi valgte da den entreprenøren som vi mente ville gi oss det beste sluttproduktet innenfor den kostnadsrammen som var akseptabel. Det ble Larsen Maskin og Transport AS/LMT AS.

Vi har fått utvidet vårt parkeringsområde, styrket veigrunnen, lagt ny kantstein og asfaltert hele området. Styret er svært godt fornøyd med det arbeidet som er utført og med det samarbeidet vi har hatt med entreprenører. Likeså har vaktmester vært en viktig fagperson i dette samarbeidet.

Oppmerking av parkeringsplasser og tilsåing vil bli foretatt våren 2023. Dette er arbeid som ligger inne i det tilbudet vi fikk og som vi har betalt for.

Det ble foretatt felling av 2 bjørketrær i forbindelse med arbeidet. Vi har hatt befaring med anleggsgartner for å få ideer om beplantning av busker og trær. Dette vil videre bli vurdert til våren.

Regnskapsoppfølging og budsjettarbeid:

Ved inngangen av 2022 hadde vi en økonomi som tilsa at vi ikke hadde behov for å øke husleie/felleskostnader pr boenhet. I ettertid ser vi at prisutviklingen har økt sterkt i 2022. Her er det renteoppgang, økte kostnader på innkjøp av varer og tjenester, strøm og annet.

Budsjettarbeid 2023:

Styret i AL Valsset borettslag ønsker i utgangspunktet å holde husleieøkningen på et så lavt nivå som mulig. Det ble ingen husleieøkning i 2022, selv om vi hadde et stort vedlikeholdsarbeid med nye tak på blokkene. Dette ble finansiert ved låneopptak. Ved årsslutt 2021 viste det seg at vi allikevel hadde en romslig økonomi, noe som ga oss muligheten for ikke å foreta økning av husleien. I 2022 har også de låneopptakene vi foretok i forbindelse med takarbeidet, fått en forhøyet rente på 2%, slik at dagens rentenivå ligger på ca 4,2%.

Vi er inne i en både nasjonal- og internasjonale økonomisk situasjon, hvor flere faktorer påvirker økonomien. Dette er faktorer som vi som enkeltpersoner og styret for vårt borettslag, ikke har noen innvirkning på.

Vi opplever en økonomi som er helt annerledes i dag enn på vårparten i 2022. Da besluttet styret å iverksette vedlikeholdsarbeid på uteområdene for borettslaget. Denne saken ble også løftet frem som et av flere vedlikeholdsprosjekter som styret jobbet med og som vi ønsket å iverksette. Det var ingen innvendinger til det styret presenterte.

Vi er godt fornøyde med det arbeidet som er utført, noe som mange beboerne også har omtalt som positivt for utemiljøet og for hele borettslaget.

Dette arbeidet ble da igangsatt og er nå fullført. Det er tidligere orientert om at vi måtte forvente en husleieøkning på kr.200,- pr boenhet pr mnd for dette arbeidet, - den gangen med en lavere rente enn det som er i dag. Vi hadde tatt høyde for en rente på 4%.



Det er også foretatt innkjøp og utplassering av brannslukkingsapparater både i de enkelte leilighetene og i fellesområdene.

Men det er andre kostnader som vi i tillegg til renteøkning, ikke kan påvirke i det videre regnestykket.

- Energikrisen i verden med økte energipriser
- Kommunale avgifter på vann og avløp som økes med 20 %
- Renovasjonsavgifter som øker med 10 %
- En generell prisøkning på varer og tjenester

Alt dette øker våre felleskostnader. Styret hadde satt av kr.720.000,- til vedlikeholdsarbeid i 2023. Her hadde vi blant annet satt opp utskifting av all belysning på balkongene, beplantning på uteområdene, skifte av råtne gulv på balkonger og utskifting av sluk i leiligheter hvor bad skal renoveres.

Styret har besluttet at vi setter noe av dette på vent til 2024. Om den økonomiske situasjonen bedrer seg i løpet av 2023, kan vi muligens vurdere å gjennomføre noe mer enn det aller nødvendigste.

I tilfelle vi opplever en fortsatt økning i renter på våre lån, økning i kommunale avgifter og strøm utover det vi vet i dag, må vi påregne en ny husleie/ felleskostnadsregulering i løpet av 2023.

Vi må budsjettere med følgende tiltak/arbeid:

- Balkonggulv må skiftes, - her vurderer vaktmester at det er 4 – 5 gulv som er hastesak. Dette medfører en kostnad pr gulv på kr.45.000,-. I alt kr.225.000,-.
- Rørarbeid vedr utskifting av 4 stk sluk i alt: kr.25.000,- Pr dato ingen meldt inn
- El-arbeid: kr.50.000,-. Erfaringsmessig vil vi få noen kostnader på el-anlegg.
- div. kr.20.000,-. Dette kan være innkjøp av nødvendig rekvisitas for vaktmester.
- Dette gir en kostnad på kr.320.000,-.

Styret vil da redusere vedlikeholdsbudsjettet med kr.400.000,-. I budsjettfremlegget fra vår rådgiver, var det budsjettert med en total økning i husleieinntektene på kr.800.000,-.

Dette ville gitt en husleieøkning pr boenhet på ca 20% / ca kr.800,- pr.mnd.

Vi halverer denne økningen ved at vedlikeholdsbudsjettet tas ned med kr.400.000,-.

Da ligger vi an til en husleieøkning på 10%.

Styremøte i AL Valset Borettslag onsdag 07.12.2022, gjorde følgende vedtak vedr husleie fra 01.02.2023:

Det vedtas en husleieøkning/felleskostnader for beboerne i AL Valset Borettslag på 10 % - med virkning fra 01.02.2023. Styret må ta høyde for at felleskostnader kan øke utover 2023, noe som kan bety at vi muligens må påregne en ny justering av husleien i løpet av sommer/høst 2023.

Økningen regnes ut på følgende måte:

10% økning av husleien/felleskostnader regnes av det du betaler i dag pr. mnd minus kr.420,- som ligger inne for bredbånd/kabel-TV.

I tillegg til det beløpet du da kommer frem til, kommer kostnadene for bredbånd/kabel-TV på kr.500,- pr mnd. Som du/dere ser, så er det også en økning av denne kostnaden i 2023.

Energi:

Det er i tiden å tenke miljø og miljøgevinst. Vi opplever en energikrise hvor det er mangel på kraft, og hvor prisene stiger. Dette gjør at vi som sitter med ansvaret for borettslaget, må tenke alternative løsninger til beste for beboere og samfunnet generelt. Da kan det være en idé å vurdere ulike tiltak og løsninger.



Vi har i den sammenheng sett på de store veggflatene som vender mot sør, hvor det kan være muligheter for å montere solcellepanel. Styret har tatt kontakt med leverandører av solcellesystemer for evt etablering av solcelleanlegg. Dette jobbes det med, men det er ikke avklart hverken kostnad eller hvilket opplegg som vil være gunstig for vårt borettslag. Det vil være hovedsakelig fellesstrøm som kan dekkes av et slikt anlegg.

Overskuddsstrøm kan selges.

Denne saken vil være aktuell å følge opp, men styret finner det ikke økonomisk forsvarlig på nåværende tidspunkt å foreta seg noe i saken.

Salg/eierskifter 2022:

Dato	Rom	Nr	Selger:	Kjøper:	Pris:
28.02.	3	19	Eva C. Nystrøms bo	Ole Bøkseth	3.300.000
10.03.	3	78	J. Sørgaard/S. Sunde	Torbjørn Lunde/Hanne D. Seter	3.460.000
17.06.	3	16	Tom Frimann/Lena Eriksen	Marius Rundgreen	3.600.000
11.07.	3	68	H. Djukastein/T. Grøtte	Johanne Marie Tanum	3.990.000
25.07.	3	28	Marte Fagerli/Njål Vadla	Runar N. Wiktil/Stine S. Øien	3.350.000
28.07.	3	22	Ann-Renate Vestbø	M. Syversen/M. Pettersen	3.390.000
04.08.	2	49	Tommy Vatn Sterten	Andreas Halset/Jenny Straumbotn	3.210.000
12.08.	2	41	Anne L. Grubbmo	Louise Green	2.940.000
15.08.	3	65	V. Kaasbøll/K. Huber	R. Jørgensen/ John-Ivar Eidsmo	3.930.000
22.08.	3	2	Marit Sæter Samuelstuen	Andreas Aurlien/Line S. Gilberg	3.500.000
06.09.	3	24	Ingeborg M. Buaas Bye	Lillian Renå	3.520.000

Andre saker:

- 1) Det er gjennomført kontroll av fellesområder som omhandler HMS-tiltak. Vaktmester deltok i befaringen.
- 2) Styret sammen med noen beboere har sett på uteområdene våre, og samtidig vurdert frisering/fjerning av trær og foreta en vurdering av nyplanting av busker/trær. Dette bør også inneholde planting av div bærbusker. Viser til sak nevnt under «Utenomhusområdet» over.
- 3) Vaktmester møter i alle styremøtene. Dette oppleves som en god ordning både for styret og for vaktmester.
Vaktmester har kunngjort at han vil avslutte sin vaktmesterjobb og bli pensjonist høsten 2024. Det betyr at styret og GF må vurdere en fremtidig løsning for de vaktmestertjenester som vi har behov for. Det vil være 2 alternative løsninger som styret ser og som kan være aktuelle:
 - Vi ansetter en ny vaktmester i samme stillingsprosent
 - Vi kjøper vaktmestertjenester av firma som leverer slike tjenester

Dette er en sak som vil bli drøftet i styret og sammen med beboerne, og som vil bli fremlagt som sak på GF 2024.

AL Valset Borettslag ble bygd i 1963/64. Vi har nå utført en del viktig vedlikeholdsarbeid, men det vil fortsatt være noe som må følges opp og som bør gjøres. Det er derfor nødvendig at styret fortsetter sitt arbeid vedr vedlikehold og oppgraderinger som er både nødvendige og lovpålagte. Det er videre viktig at borettslaget styrker sin likvide kapital, slik at vi kan unngå for store låneopptak for å kunne gjennomføre dette arbeidet.

Den husleieøkning som nå er virksom fra 01.02.2023, dekker opp de kostnader som er påløpt og som må dekkes inn gjennom husleie. For at vi kan ha en økonomisk buffer til fremtidige oppgaver som må utføres, er det nok nødvendig med en ytterligere økning av



AL Valset Borettslag

husleien så fremt ikke rentenivået senkes og vi får et mere normalisert kostnadsnivå i forhold til tidligere år.

Styret vil takke vår vaktmester Malvin Gjengaar for et godt samarbeid og for vel utført jobb for AL Valset Borettslag i 2022.

AL Valset borettslag
Styret



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak utenomhusarbeider utført av Larsen Maskin og Transport AS.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes nytt låneopptak samt økte renter på borettslagets lån.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på kr 3 227 851 og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

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

forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Trondheim kommune

Følgende økninger er hensyntatt i budsjettet:

- 20% på vann og avløp
- 10% på renovasjon
- 5% på eiendomsskatten
- uendret feieavgift

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømsøtten 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 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i AL Valset Borettslag.

Lån

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene fra 01.02.2023. Kabel-tv/bredbånd økes med kr 80 fra 01.02.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Deloitte.

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

Tel: +47 73 87 69 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i AL Valset Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AL Valset Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap 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 2022, 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 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 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.

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.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL", its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

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

Årsrapport med regnskap 2022.pdf

Penneo Dokumentnøkkel: GLYKY-0TA8N-UBE4J-NBUJH-HYXSB-LKH1Q



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
AL Valsøet Borettslag

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Trondheim, 22. mars 2023
Deloitte AS

Harald Halvorsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: GLYKY-OTA8N-UBE4J-NBUJH-HYXSB-LKHTQ



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Harald Halvorsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Deloitte AS

Serienummer: 9578-5993-4-2870557

IP: 217.173.xxx.xxx

2023-03-22 07:42:27 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: GLYKY-OTASN-UBE4J-NBUIH-HYXSB-LKH1Q

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Vedlegg 1

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator: <https://penneo.com/validator>

16 av 29 Årsrapport med regnskap 2022.pdf



INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 627 711	1 227 042	1 627 711	1 202 828
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-3 227 851	-2 540 391	-164 500	281 000
Tilbakeføring av avskrivning 15	58 010	69 420	71 500	25 000
Tillegg for nye langsiktige lån 18	6 419 465	3 300 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 18	-3 674 506	-428 360	-488 000	-454 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-424 882	400 669	-581 000	-148 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 202 828	1 627 711	1 046 711	1 054 828

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 660 192	2 442 910
Kortsiktig gjeld	-457 364	-815 200
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 202 828	1 627 710



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 931 429	3 804 214	4 045 000	4 318 000
Garasjer	10	106 190	106 560	0	106 000
Andre inntekter	3	16 535	0	0	16 000
SUM DRIFTSINNEKTER		4 054 154	3 910 774	4 045 000	4 440 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-610 533	-536 784	-600 500	-709 000
Styrehonorar	5	-125 000	-125 000	-125 000	-125 000
Avskrivninger	15	-58 010	-69 420	-71 500	-25 000
Revisjonshonorar	6	-13 125	-10 156	-13 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-113 355	-107 640	-110 000	-120 000
Konsulenthonorar	7	-20 085	-322 218	0	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-4 014 651	-3 135 578	-1 115 000	-320 000
Forsikringer		-263 965	-237 995	-278 000	-305 000
Kommunale avgifter	9	-806 443	-837 660	-851 000	-935 000
Garasjer	10	-87 596	-85 633	0	-90 000
Energi/fyring		-83 634	-59 324	-75 000	-55 000
TV-anlegg/bredbånd		-467 742	-437 499	-468 000	-500 000
Andre driftskostnader	11	-247 086	-302 220	-251 000	-264 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 911 225	-6 267 128	-3 958 000	-3 467 000
DRIFTSRESULTAT		-2 857 071	-2 356 354	87 000	973 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	39 614	31 648	0	0
Finanskostnader	13	-410 394	-215 685	-251 500	-692 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-370 780	-184 037	-251 500	-692 000
ÅRSRESULTAT		-3 227 851	-2 540 391	-164 500	281 000
Overføringer:					
Udekket tap		-3 227 851	-2 540 391		



AL Valset Borettslag

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

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	9 067 296	9 067 296
Andre varige driftsmidler	15	518 263	576 273
SUM ANLEGGSMIDLER		9 585 559	9 643 569
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		11 758	148
Kundefordringer		70	35
Forskuddsbetalte kostnader		120 716	120 852
Andre kortsiktige fordringer	16	2 772	5 000
Driftskonto OBOS-banken		1 285 150	2 086 660
Skattetrekkkonto OBOS-banken		20 116	17 197
Sparekonto OBOS-banken		219 610	213 018
SUM OMLØPSMIDLER		1 660 192	2 442 910
SUM EIENDELER		11 245 751	12 086 479
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 84 * 100		8 400	8 400
Udekket tap	17	-6 292 884	-3 065 033
SUM EGENKAPITAL		-6 284 484	-3 056 633
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	16 283 271	13 538 312
Borettsinnskudd	19	789 600	789 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		17 072 871	14 327 912
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		65 610	51 230
Gamle forskudd på felleskostnader		12 355	12 355
Leverandørgjeld		230 320	652 427
Skyldige offentlige avgifter	20	42 149	37 021
Påløpte renter		3 658	1 438
Påløpte kostnader		35 212	0
Annen kortsiktig gjeld	21	68 060	60 729
SUM KORTSIKTIG GJELD		457 364	815 200
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 245 751	12 086 479
Pantstillelse	22	17 909 600	14 789 600
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 20.03.2023, Styret i AL Valset Borettslag

Per Winsnes /s/ Gudrun M. Eidem /s/ Knut E. Fenstad /s/ Heidi K. Valseth /s/ Trude B. Solvang /s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 460 656
Kabel-tv/Bredbånd	423 360
Garasje	106 190
Parkering	44 625
Strøm elbil	4 000
Overført til garasjeregnskap	-106 190
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 932 641

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-1 212
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 931 429

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Regnskapskorrigeringer	35
Utleie lagerlokale	16 500
SUM ANDRE INNTEKTER	16 535

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-434 277
Overtid	-50 000
Påløpte feriepenger	-68 060
Arbeidsgiveravgift	-95 504
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-144
Yrkesskadeforsikring	-6 035
Gruppeliv/ulykke	-9 629
Arbeidsklær	-484
Overført til garasjeregnskap	53 600
SUM PERSONALKOSTNADER	-610 533

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1,0 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 125 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-17 438
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 648
SUM KONSULENTHONORAR	-20 085

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Netto kreditnota fra Protan Entreprenør (se note 7 for 2021)	102 402
Utomhus arbeider, Larsen Maskin og Transport AS	-3 569 097
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-3 466 695
Drift/vedlikehold bygninger	-198 580
Drift/vedlikehold VVS	-34 188
Drift/vedlikehold elektro	-55 093
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-101 756
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-26 449
Drift/vedlikehold brannsikring	-111 952
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-19 939
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 014 651

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



AL Våset Borettslag

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-465 713
Vann- og avløpsavgift	-153 625
Feieavgift	-20 961
Renovasjonsavgift	-166 144
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-806 443

NOTE: 10

GARASJER

INNTEKTER GARASJER

Leieinntekter	106 190
SUM INNTEKTER GARASJER	106 190

KOSTNADER GARASJER

Andel lønn	-40 000
Andel styrehonorar	-7 000
Arbeidsgiveravgift	-6 600
Forvaltningshonorar	-13 200
Drift/vedlikehold	-5 895
Elektrisk energi	-3 374
Forsikring	-6 888
Kommunale avgifter	-3 984
Renter på lån	-656
SUM KOSTNADER GARASJER	-87 597

NETTO GARASJER

18 593

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-5 230
Container	-24 380
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 203
Verktøy og redskaper	-1 811
Driftsmateriell	-5 078
Renhold ved firmaer	-150 213
Andre fremmede tjenester	-1 923
Kontor- og datarekvisita	-293
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Andre kontorkostnader	-540
Telefon/bredbånd	-5 555
Porto	-674
Drivstoff biler, maskiner osv.	-12 058
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-6 913
Bank- og kortgebyr	-4 085
Velferdskostnader	-10 140
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-247 086



AL Valsset Borettslag

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 744
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 724
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 030
Kundeutbytte fra Gjensidige	29 460
Andre renteinntekter	656
SUM FINANSINNTEKTER	39 614

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-60 250
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-284 332
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-65 812
SUM FINANSKOSTNADER	-410 394

NOTE: 14

BYGNINGER

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

Tomten er kjøpt. Gnr.425/bnr.24

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

NOTE: 15

VARIGE DRIFTSMIDLER

Traktor		
Tilgang 2010	483 000	
Avskrevet tidligere	-449 808	
Avskrevet i år	-6 638	26 554
Lekeplass		
Kostpris	353 719	
Avskrevet tidligere	-318 348	
Avskrevet i år	-35 372	-1
Parkanlegg		
Kostpris	731 920	
Avskrevet tidligere	-224 210	
Avskrevet i år	-16 000	
		491 710
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		518 263
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-58 010



AL Valset Borettslag

NOTE: 16

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	2 772
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 772

NOTE: 17

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 18

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,90 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-3 300 000	
Nedbetalt tidligere	27 852	
Nedbetalt i år	3 272 148	0

OBOS Boligkreditt fra 08.04.2022

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,10 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2020	-10 700 000	
Nedbetalt tidligere	433 836	
Nedbetalt i år	373 292	-9 892 872

OBOS-Banken AS

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,10 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-6 419 465	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	29 066	-6 390 399

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-16 283 271
------------------------------------	--	--------------------

NOTE: 19

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-789 600
SUM BORETTSINNSKUDD	-789 600



AL Valsset Borettslag

NOTE: 20

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-20 116
Skyldig arbeidsgiveravgift	-22 033
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-42 149

NOTE: 21

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-68 060
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-68 060

NOTE: 22

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	789 600
Pantelån	16 283 271
TOTALT	17 072 871

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	9 067 296
TOTALT	9 067 296



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 83517160. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



Valgkomitèens innstilling til generalforsamlingen
i Valset Borettslag torsdag 20.04.2023.

Styreleder: Per Winsnes
Sekretær: Heidi Kristin Valseth, (ikke på valg)
Styremedlem: Knut Erik Fenstad, (ikke på valg)
Styremedlem: Berit Gregussen
Styremedlem: Ole Bøkseth
Styremedlem: Bjarte Bergstrøm
Varamedlem: Ingeborg Kolstad, gjenvalg 1 år
Varamedlem:

Forslag på valgkomitè: Finn Arne Barstad, gjenvalg 1 år
Marius Rundgreen, 1 år

Finn Arne Barstad

John-Olav Merakerås



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 20.04.23

Selskapsnummer: 9286 **Selskapsnavn:** AL Valset Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____







OBOS Eiendomsforvaltning 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.