



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 972 979
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VALLERUDÅSEN 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: Heidi Holen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 04.06.2025



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|--------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 4 078 262 | 3 480 353 |
| Sum inntekter | | 4 078 262 | 3 480 353 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 278 735 | 167 566 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 93 533 | 83 816 |
| Annen driftskostnad | | 13 589 891 | 11 457 552 |
| Sum kostnader | | 13 962 159 | 11 708 934 |
| Driftsresultat | | -9 883 897 | -8 228 581 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 8 918 | 3 548 |
| Sum finansinntekter | | 8 918 | 3 548 |
| Annen finanskostnad | | 718 855 | 137 435 |
| Sum finanskostnader | | 718 855 | 137 435 |
| Netto finans | | -709 937 | -133 887 |
| Resultat før skattekostnad | | -10 593 834 | -8 362 468 |
| Årsresultat | | -10 593 834 | -8 362 468 |
| Totalresultat | | -10 593 834 | -8 362 468 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -10 593 834 | -8 362 468 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -10 593 834 | -8 362 468 |



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 | | 35 572 550 | 35 572 550 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 129 295 | 182 722 |
| Sum varige driftsmidler | | 35 701 845 | 35 755 272 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Andre fordringer | | 87 717 | 61 415 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 87 717 | 61 415 |
| Sum anleggsmidler | | 35 789 561 | 35 816 686 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 69 753 | 64 262 |
| Sum fordringer | | 69 753 | 64 262 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 851 846 | 1 105 009 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 851 846 | 1 105 009 |
| Sum omløpsmidler | | 1 921 599 | 1 169 271 |
| SUM EIENDELER | | 37 711 160 | 36 985 957 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 5 700 | 5 700 |
| Sum innskutt egenkapital | | 5 700 | 5 700 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 4 354 602 | 14 948 436 |
| Sum opptjent egenkapital | | 4 354 602 | 14 948 436 |
| Sum egenkapital | | 4 360 302 | 14 954 136 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 19 972 458 | 9 791 552 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 12 135 453 | 12 111 009 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 32 107 911 | 21 902 561 |
| Sum langsiktig gjeld | | 32 107 911 | 21 902 561 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 15 458 | 2 225 |
| Leverandørgjeld | | 1 220 712 | 122 467 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 2 487 | 1 422 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 4 290 | 3 146 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 1 242 947 | 129 261 |
| Sum gjeld | | 33 350 858 | 22 031 821 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 37 711 160 | 36 985 957 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 509811

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 972 979
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VALLERUDÅSEN 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: Heidi Holen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2024

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, 22.06.2024



Organisasjonsnr: 947 972 979
VALLERUDÅSEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|-------------|--------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 4 078 262 | 3 480 353 |
| Sum inntekter | | 4 078 262 | 3 480 353 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 278 735 | 167 566 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 93 533 | 83 816 |
| Annen driftskostnad | | 13 589 891 | 11 457 552 |
| Sum kostnader | | 13 962 159 | 11 708 934 |
| Driftsresultat | | -9 883 897 | -8 228 581 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 8 918 | 3 548 |
| Sum finansinntekter | | 8 918 | 3 548 |
| Annen finanskostnad | | 718 855 | 137 435 |
| Sum finanskostnader | | 718 855 | 137 435 |
| Netto finans | | -709 937 | -133 887 |
| Resultat før skattekostnad | | -10 593 834 | -8 362 468 |
| Årsresultat | | -10 593 834 | -8 362 468 |
| Totalresultat | | -10 593 834 | -8 362 468 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -10 593 834 | -8 362 468 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -10 593 834 | -8 362 468 |



Organisasjonsnr: 947 972 979
VALLERUDÅSEN 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 | | 35 572 550 | 35 572 550 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 129 295 | 182 722 |
| Sum varige driftsmidler | | 35 701 845 | 35 755 272 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Andre fordringer | | 87 717 | 61 415 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 87 717 | 61 415 |
| Sum anleggsmidler | | 35 789 561 | 35 816 686 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 69 753 | 64 262 |
| Sum fordringer | | 69 753 | 64 262 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 851 846 | 1 105 009 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 851 846 | 1 105 009 |
| Sum omløpsmidler | | 1 921 599 | 1 169 271 |
| SUM EIENDELER | | 37 711 160 | 36 985 957 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 5 700 | 5 700 |



| | | |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Sum innskutt egenkapital | 5 700 | 5 700 |
| Opptjent egenkapital | | |
| Annen egenkapital | 4 354 602 | 14 948 436 |
| Sum opptjent egenkapital | 4 354 602 | 14 948 436 |
| Sum egenkapital | 4 360 302 | 14 954 136 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 19 972 458 | 9 791 552 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 12 135 453 | 12 111 009 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 32 107 911 | 21 902 561 |
| Sum langsiktig gjeld | 32 107 911 | 21 902 561 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 15 458 | 2 225 |
| Leverandørgjeld | 1 220 712 | 122 467 |
| Skyldige offentlige avgifter | 2 487 | 1 422 |
| Annen kortsiktig gjeld | 4 290 | 3 146 |
| Sum kortsiktig gjeld | 1 242 947 | 129 261 |
| Sum gjeld | 33 350 858 | 22 031 821 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 37 711 160 | 36 985 957 |



Organisasjonsnr: 947 972 979
VALLERUDÅSEN 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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 519

Vallerudåsen Borettslag



Velkommen til årsmøte i Vallerudåsen 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:

3. juni 2024 kl. 18:00, Steinerskolen Lørenskog.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag om nytt punkt i 5-1 andelseiernes vedlikeholdsplikt i vedtektene.
8. Forslag til nytt 2. punktum i vedtektene punkt 5-1:
9. Forslag til å legge til tekst i vedtektene punkt 4-3 Bygningmessige arbeider 2. ledd
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Vallerudåsen 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

Ellen Marie Randli foreslås som møteleder.

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 Håkon Fiskeseth foreslått. Protokollvitner velges på møtet.



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 resultat mot egenkapital.

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

Vedlegg

1. 0519 Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 200 000.



Sak 7

Forslag om nytt punkt i 5-1 andelseiernes vedlikeholdsplikt i vedtektene.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslag til nytt 7. ledd i vedtektene punkt 5-1:

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(7) Styret beslutter hvem som betaler egenandel ved bruk av borettslagets forsikring iht vedtekter punkt 5.

Styrets innstilling

Godkjennes i sin helhet slik det foreligger.

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 8

Forslag til nytt 2. punktum i vedtektene punkt 5-1:

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

(2) Vedlikeholdsansvaret omfatter nødvendige reparasjoner og utskiftninger av slikt som innvendige tak, gulv og vegger, ventilasjonssystem, vann og avløpsrør, vannklosett, varmtvannsbereider, VVS utstyr, sikringsskap inkl hovedsikring, kurssikringer, ledninger med tilbehør, varmekabler, apparater. Det gjelder også levegg, gjerder, og trapper på areal som hører boligen til.

Forslag til ny tekst er uthevet i fet/kursiv tekst.

Styrets innstilling

Bakgrunn: Det finnes ulike levegg, gjerder, trapper i borettslaget påkostet av beboere gjennom årene.

Godkjennes i sin helhet slik det foreligger.

Forslag til vedtak

Godkjent.

Sak 9

Forslag til å legge til tekst i vedtektene punkt 4-3 Bygningmessige arbeider 2. ledd

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)



Forandringer som berører boligens eksteriør – herunder oppsetting av private radio og TV-antenner, utbygging av terrasser og boder, markiser, takvinduer, gjerdet levegger, trapper mm er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke og i tillegg eventuelle kommunale godkjenninger.

Forslag til ny tekst er uthevet i fet/kursiv tekst.

Styrets innstilling

Godkjennes i sin helhet slik det foreligger.

Forslag til vedtak

Godkjent.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Christine Lingaas

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jardar Sølva Øverby
- Lene Langtangen Fjeldaas
- Malin Cornelia Tararr
- Marita Helen Hansen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges på møtet

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:

- Velges på møtet



Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Velges på møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|--------------------------|------------------|
| Leder | Camilla Wintermark | Riskeveien 40 |
| Nestleder | Natalija Stojanovski | Riskeveien 75 |
| Styremedlem | Ole Anders Turøy Brattli | Riskeveien 73 |
| Styremedlem | Marita Helen Hansen | Steinspranget 52 |
| Varamedlem | Arnt-Erik Bohinen | Riskeveien 71 |
| Varamedlem | Helene Mathisen | Riskeveien 40 |

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Camilla Wintermark Riskeveien 40

Varadelegert

Kaja Rosseland Riskeveien 53

Valgkomiteen

| | |
|-------------------|------------------|
| Arnt-Erik Bohinen | Riskeveien 71 |
| Kaja Rosseland | Riskeveien 53 |
| Øyvind Skar | Smørsoppveien 28 |

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.

Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Generelle opplysninger om Vallerudåsen Borettslag

Borettslaget består av 57 andelsleiligheter.

Vallerudåsen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947972979, og ligger i LØRENSKOG kommune med følgende adresse:

Kantarellveien 13-15, 31-33, 41-45

Smørsoppveien 2-28, 1-33

Riskeveien 36-44, 31-75

Gårds- og bruksnummer:

99 512 513 514 648

Første innflytting skjedde i 1986. 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. Vallerudåsen Borettslag har ansatt John-Erik Bjøralt til gressklipping og snømåking ved behov.



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

Avholdte styremøter

Styret har i 2023 avholdt 11 styremøter totalt. I tillegg deltok styret på et regnskapsmøte (april) og budsjettmøte (oktober), med forretningsfører i Obos. Styret har hatt månedlig møter med unntak av sommer-juleferie perioden. Det sendes ut innkalling før møtene, og skrives protokoll i etterkant. En del saker tas opp på hvert møte, blant annet økonomi, vedlikehold og drift samt oppdukkende beboersaker. Mange saker blir behandlet og løst mellom møtene.

Styrets medlemmer – oppgavefordeling

Styret har fordelt oppgavene seg imellom etter hovedansvarsområde.

I 2023 har ansvarsfordelingen i hovedsak vært som følgende:

- Drift- og vedlikeholdsansvarlig: Camilla Wintermark & Natalija Stojanovski
- Ansvarlig for prosjekt beising: Marita Hansen
- Informasjon til beboere: Camilla Wintermark
- Økonomiansvarlig: Camilla Wintermark
- Dugnadsansvarlig: Marita Hansen
- Uteromansvarlig: Natalija Stojanovski og Marita Hansen
- HMS ansvarlig: Natalija Stojanovski
- Intern kontroll: Camilla Wintermark
- Innkjøpsansvarlig: Marita Hansen
- Godkjenning av fakturaer: Camilla Wintermark & Natalija Stojanovski
- Kontakt med Obos: Camilla Wintermark & Natalija Stojanovski
- Beboer- og boligsaker: Camilla Wintermark & Natalija Stojanovski
- Parkeringsplasser: Natalija Stojanovski
- Tilgang garasje: Natalija Stojanovski
- Oppfølging fakturering ladestasjoner: Ole Anders Brattli
- Gjennomgang avtaler: Ole Anders Brattli & Marita Hansen
- Koordinering aktivitetsparken: Marita Hansen
- Kontakt med miljøutvalget: Marita Hansen
- Kontakt med Steinerskolen: Natalija Stojanovski
- Kontakt med kommunen: Natalija Stojanovski
- Kontakt med naboborettslag: Camilla Wintermark
- Referent/sekretær: Marita Hansen

Ved befaringer uten profesjonell bistand vil en til to fra styret delta.

Informasjon til beboerne

Styret ønsker god kommunikasjon med beboerne. Informasjon fra styret distribueres som hovedregel via Vibbo og/eller Facebook. Styret opplever å nå flere beboere gjennom sistnevnte. I 2023 har styret publisert 44 nyheter på Vibbo, i tillegg til informasjonsdeling via facebook gruppen. Omfanget skyldes i all hovedsak informasjon knyttet til vedlikehold (tak, vinduer, beising med mer.), men også hverdagslige utfordringer som f.eks manglende tømning av søppel containere, eller svikt i garasjeport/ladestasjoner.



Vedlikehold av bygningsmassen

Styret benytter seg av profesjonell bistand ved befaringer, i tillegg til styrets medlemmer.

I 2023 har borettslaget benyttet seg av Brandbu Byggservice AS sine tjenester. Det er totalt skiftet ut 105 stk vinduer/dører. I tillegg, er det skiftet ut 2 stk balkonger, og en større andel med råttan panel på hus/bod i borettslaget. Det er også satt inn lufteventiler på enkelte adresser.

Styret engasjerte Uterom Entreprenør AS til å gjennomføre nødvendig dreneringsarbeider våren 2023.

Prosjekt "Omtrekking tak" 2022-2023:

Prosjektet er ferdig og slutt befaring er gjennomført i desember. Mangelliste etter endt prosjekt er etablert, og punktene utbedres 1. halvdel 2024. 1 års kontroll er planlagt i oktober 2024 i samarbeid med prosjektleder.

Beising/maling: Styret har besluttet at alle husene skal males innen 31.7.2024. Husene ble sist malt i 2013. Andelseierne får valget mellom å utføre arbeidet selv, eventuelt ved å leie inn hjelp og bekoste dette selv, eller å overlate til borettslaget å få arbeidet utført mot senere økning av husleien for en nærmere bestemt periode.

Styret inngikk en avtale med Maxbo der beboere kunne selv hente ut en "pakke" som inneholdt maling og nødvendig maleutstyr. I tillegg, leide styret en lift over en fire ukers periode.

Økonomi:

Styret besluttet avdragsfrihet på alle lånene fom november 2022 og frem til juli 2023, med unntak av det nyeste lånet i 2023 som hadde avdragsfrihet frem til slutten av oktober. Alle lånene er refinansiert og samlet til ett lån i desember 2023.

Styret økte husleien i januar med 12% knyttet til del 2 av takprosjekt ; og større bytte med vindu/dører. I januar 2024 er husleien ytterligere økt med 10%.

Både styreleder og nestleder må godkjenne alle fakturaer mot borettslaget.

Dugnader:

Styret har året 2023 gjennomført to dugnader. En på høsten og en på våren. Av oppgaver kan det nevnes nødvendig beskjæring av busker og småtrær, rakt løv, luket i bed, fjerning av grus og noe vedlikehold. Det ble, som tidligere, sendt ut oppgaveliste i forkant slik at alle beboere hadde oversikt over oppgavene. Mange deltok med arbeidet på fellesarealene, mens noen arbeidet utenfor egen bolig. Det er ønskelig at alle er med på noen av fellesoppgavene før man eventuelt arbeider utenfor egen bolig. Representanter fra styret var tilgjengelig ved garasjen for å fordele oppgaver og redskaper.

Dugnadene har blitt avholdt to lørdager i tidsrommet 10:00-13:00 etterfulgt av grilling og sosialt treff i aktivitetsparken. Det har vært godt oppmøte på begge dugnadene også på det sosiale. Styret merker at mange av de samme deltar på dugnadene og at noen husstander uteblir. Vi oppfordre alle til å delta, selv om det bare er en kort stund.

**Uterom:**

Etter at bommene i Riskeveien og Kantarellveien nok en gang ble ødelagte, tok styret igjen kontakt med kommunen for bytte. De besluttet å ikke bytte til tilsvarende type, men foreslo låsbare bommer som et mer solid alternativ. Styret godkjente tilbudet til kommunen, da alternativet var å ikke ha bom. Kommunen skiftet bommen i Riskeveien i november 2023. De skal også skifte bommen i Smørsoppveien ila 2024. Det ble utdelt 2stk nøkler per bolig i oktober 2023. Beboerne er selv ansvarlige for disse, og skaffe nye ved eventuelt tap/skade. Nøklene videreføres til nye eiere ved eventuelt salg. Styret oppfordrer alle til å lukke bommen etter passering for å hindre at uvedkommende kjører inn i borettslaget, samt begrense høy hastighet på disse veiene. Det har vært en del utfordringer med ROAF i hele 2023 vedrørende henting av avfall og papp i vårt borettslag. Flere ganger har styret opplevd at avfall ikke hentes iht avtale/tømmekalender. Styret har dermed kontaktet ROAF flere ganger, både over epost og telefon, for å purre opp henting. ROAF har registrert et par avvik i 2023. Pappcontaineren blir ofte fort full, styret oppfordrer alle til å brette pappen før man kaster i containeren.

Avtaler:

Vallerudåsen borettslag har inngått en ny avtale med Skandinavisk Utemiljø om snømåking og strøing mm. Avtalen gjelder til en av partene sier opp avtalen. Styret minner om at det er kommunen som har ansvar for de kommunale veiene, og at disse derfor ikke er en del av avtalen med Skandinavisk Utemiljø.

Vallerudåsen borettslag har også gått over til en ny prisgunstig strømvavtale med Fortum.

John-Erik Bjøralt er engasjert som vaktmester av styret til å klippe gress, måke snø på angitte plasser, samt tømme søppel i de tre søppelkassene som er satt opp. I tillegg bidrar John-Erik med innkjøp av nødvendig materiell, samt oppfølging av service på utstyr (snøfreser osv.). Styret takker John-Erik for hans gode innsats i borettslaget, og han stiller alltid opp ved ekstra behov.

Styret har en kollektiv flex avtale med TELIA. Beboere som ønsker både TV og bredbånd i husleien, får det som de ønsker. Det samme gjør beboere som kun ønsker bredbånd, eller kun TV. Mer informasjon finnes på VIBBO.

Borettslaget har avtale med EDA Elektro Data Oslo AS vedrørende avlesning og fakturering av strøm for el-bil ladere. Kostnaden for administrering blir dekt gjennom månedlig leie av ladestasjoner.

Styret benytter seg også av EDA Elektro Data Oslo AS til det elektriske i garasjelegget ved bla. ladestasjoner, og sikringsskap.

HMS

Styret koordinerer/følger opp at intern kontroll i borettslaget blir utført i henhold til gjeldende regler:

Garasje:

Årlig el-kontroll av ladestasjoner og sikringsskap ble utført av EDA Elektro Data Oslo AS. Øvre garasjeport fikk ny dør montert i januar 2023. Ekstra service på nedre garasjeport da stoppmekanismen hadde blitt bulket borti juni 2023.



Came Norge AS har utført halvårlig service på garasjeportene juni og desember.

Styret ønsker å gjøre beboerne oppmerksom etter punkt 9 i husholdningsreglene;

«Det er ikke tillatt å lagre løse og brannfarlig materiale i garasjelegget. Bildekk kan oppbevares på beboers eget ansvar, men må ikke stå til hinder for parkering i garasjen.»

Styret sendte ut informasjonsskriv i desember på Vibbo vedrørende andelseieres HMS ansvar i borettslaget.

Styret gjennomfører halvårlig HMS runde som innebærer kontroll av fellesarealer. og ble utført høsten 2023.

Utleieplasser

Per 31.12 har borettslaget 43 stk utleieplasser. Andelseiere med bil nummer to har fortrinnsrett på utleieplasser fremfor tilhengere dersom det ikke er ledige utleieplasser. Andelseiere som disponerer ladbare biler har fortrinnsrett til utleiplassene med ladestasjoner.

Styret fordeler utleieplasser etter gjeldende regler, og gis fullmakt til å fastsette en avgift. Forespørsler om utleieplasser skal sendes skriftlig til styret.

Ladestasjoner

Det er montert ytterligere 4 stk ladebokser i garasjelegget i 2023.

Styret sender bestillinger til EDA Elektro Data Oslo AS. Forespørsler om ladestasjoner skal sendes skriftlig til styret, og kontrakt for disponering skal skrives under av beboere.

Der det er mulig prioriterer styret å flytte på ladestasjoner inne i garasjen fremfor å anskaffe nye. På borettslagets utleieplasser utendørs er det 14stk ladestasjoner, derav 4 stk defekt. Styret har besluttet å ikke utbedre disse inntil videre.

Miljøutvalget

I 2023 har det vært noe utskiftninger i miljøutvalget. For tiden sitter Mattias Virtanen, Helene Mathisen, Lina Nordseter, Kaja Rosseland og Lise Lind. Miljøutvalget jobber stadig vekk med arrangementer for borettslaget. Bla juletrefeiring med nisse, gløgg og peppekaker samt sommerfest. Neste på agendaen er sykkelritt ila april/mai.

Vallerud Aktivitetspark

Vallerudåsen BRL har en "eierpost" på 17 % av tomten til aktivitetsparken, men er likestilt som en tredjedels eier i driftsselskapets vedtekter. Treningsparken med den tilstøtende lavoen er et naturlig samlingssted for området beboere. Spesielt på vinteren med skøyteis. Parken er et nærmiljøanlegg som til enhver tid er åpen for alle. Det er etablert et eget styre for Vallerud Aktivitetspark hvor de tre borettslagene er representert.

Det gjennomføres ofte dugnader og tilrettelegging for aktiviteter på isen. Steinerskolen bidrar også til dette. Det arrangeres skøytedisco med lys og lydanlegg når føret tillater dette.

Styret i aktivitetsparken innkalte til et årsmøte 2 november 2023.

Parken trenger flere frivillige som kan bidra. Parken driftes i dag av frivillige, har eget regnskapsfirma og solid økonomi. Styret oppfordrer alle beboere til å engasjere seg og stille opp på dugnader som vil komme.



Basert på en hjemmel i reglene for nærmiljøanlegg ble det pr 1. April 2021 inngått en samarbeidsavtale med steinerskolen om bruk av anlegget. Dette er forbeholdt gymtimer i tidsrommet 10:00-14:00 på hverdager. Avtalen gjelder utelukkende ballbingene. Lavvoen og treningsparken står ellers fritt til disposisjon for alle til enhver tid. Inntekter fra denne samarbeidsavtalen går utelukkende til drift og vedlikehold av anlegget.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere kost på drift og vedlikehold.

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.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 000 000 til generelt vedlikehold, beising av husene og ferdigstilling av prosjekter fra 2023.

Kommunale avgifter i LØRENSKOG kommune

Kommunestyret i Lørenskog har vedtatt økninger i årsgebyret for vann, avløp og renovasjon. Vann øker med 48,24 %, avløp øker med 4,05 % og renovasjon øker med 3,23%.

For ytterligere informasjon om priser, se

<https://www.lorenskog.kommune.no/aktuelt/okning-i-kommunale-arsgebyr-2024.149886.aspx>

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 Vallerudåsen Borettslag.

Lån

Vallerudåsen Borettslag har 1 lån i OBOS Banken.

Lånummer 9820 824 7492, rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,65 %. Løpetiden er 30 år.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 14 i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret øker med 5,3 % for 2024

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 10 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Vallerudåsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vallerudåsen 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 7. mai 2024

PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



VALLERUDÅSEN BORETTSLAG ORG.NR. 947 972 979, KUNDENR. 519

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. | | 1 040 010 | 1 131 849 | 1 040 010 | 678 651 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | -10 593 834 | -8 362 468 | -8 045 777 | -2 026 067 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 13 | 93 533 | 83 816 | 28 000 | 28 000 |
| Fradrag kjøpesum anl.midler | 13 | -40 106 | -138 625 | 0 | 0 |
| Tillegg for nye langsiktige lån | 14 | 30 032 877 | 8 500 000 | 0 | 0 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 14 | -19 851 971 | -174 256 | 2 918 919 | -441 000 |
| Innsk. øremerk. bankkto | | -1 858 | -306 | 0 | 0 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | | -361 359 | -91 839 | -5 098 858 | -2 439 067 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 678 652 | 1 040 010 | -4 058 848 | -1 760 416 |

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

| | | |
|-----------------------------------|----------------|------------------|
| Omløpsmidler | 1 921 599 | 1 169 271 |
| Kortsiktig gjeld | -1 242 947 | -129 261 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 678 652 | 1 040 010 |



VALLERUDÅSEN BORETTSLAG ORG.NR. 947 972 979, KUNDENR. 519

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|------------------------------------|------|--------------------|--------------------|--------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 3 831 164 | 3 356 328 | 3 850 000 | 4 231 000 |
| Innbetalinger | | 3 789 | 0 | 0 | 0 |
| Ladeinntekter EL-bil | | 243 309 | 124 025 | 0 | 200 000 |
| Andre inntekter | | 0 | 0 | 50 000 | 50 000 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 4 078 262 | 3 480 353 | 3 900 000 | 4 481 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -68 735 | -47 566 | -53 380 | -75 500 |
| Styrehonorar | 4 | -180 000 | -120 000 | -180 000 | -200 000 |
| Avskrivninger | 13 | -93 533 | -83 816 | -28 000 | -28 000 |
| Revisjonshonorar | 5 | -8 625 | -8 125 | -6 000 | -8 000 |
| Andre honorarer | | -30 000 | 0 | -30 000 | 0 |
| Forretningsførerhonorar | | -113 560 | -108 985 | -115 000 | -120 400 |
| Konsulenthonorar | 6 | -50 481 | -43 355 | -15 000 | -35 000 |
| Kontingenter | | -11 400 | -11 400 | -11 400 | -11 400 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -11 501 232 | -9 593 508 | -8 747 000 | -3 000 000 |
| Forsikringer | | -206 328 | -187 853 | -207 000 | -227 000 |
| Kommunale avgifter | 8 | -1 045 488 | -901 463 | -1 046 000 | -1 185 521 |
| Energi/fyring | | -221 209 | -234 094 | -200 000 | -200 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -266 298 | -225 412 | -247 000 | -280 000 |
| Andre driftskostnader | 9 | -165 269 | -143 356 | -176 000 | -134 300 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -13 962 159 | -11 708 934 | -11 061 780 | -5 505 121 |
| DRIFTSRESULTAT | | -9 883 897 | -8 228 581 | -7 161 780 | -1 024 121 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 10 | 8 918 | 3 548 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 11 | -718 855 | -137 435 | -883 997 | -1 001 946 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -709 937 | -133 887 | -883 997 | -1 001 946 |
| ÅRSRESULTAT | | -10 593 834 | -8 362 468 | -8 045 777 | -2 026 067 |
| Overføringer: | | | | | |
| Fra opptjent egenkapital | | -10 593 834 | -8 362 468 | | |



VALLERUDÅSEN BORETTSLAG ORG.NR. 947 972 979, KUNDENR. 519

| BALANSE | | | |
|---------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| | Note | 2023 | 2022 |
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 12 | 34 159 250 | 34 159 250 |
| Tomt | | 1 413 300 | 1 413 300 |
| Andre varige driftsmidler | 13 | 129 295 | 182 722 |
| Miljøbankkonto, øremerket | | 87 717 | 61 415 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 35 789 561 | 35 816 686 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 69 753 | 64 262 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 1 814 899 | 1 082 706 |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken | | 825 | 450 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 36 122 | 21 854 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 1 921 599 | 1 169 271 |
| SUM EIENDELER | | 37 711 160 | 36 985 957 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 57 * 100 | | 5 700 | 5 700 |
| Opptjent egenkapital | | 4 354 602 | 14 948 436 |
| SUM EGENKAPITAL | | 4 360 302 | 14 954 136 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 14 | 19 972 458 | 9 791 552 |
| Borettsinnskudd | 15 | 12 049 900 | 12 049 900 |
| Avsetning bomiljøtiltak | 16 | 85 553 | 61 109 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 32 107 911 | 21 902 561 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 1 220 712 | 122 467 |
| Skyldige offentlige avgifter | 17 | 2 487 | 1 422 |
| Påløpte renter | | 15 458 | 2 225 |
| Annen kortsiktig gjeld | 18 | 4 290 | 3 146 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 1 242 947 | 129 261 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 37 711 160 | 36 985 957 |
| Pantstillelse | 19 | 35 049 900 | 34 810 900 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |



Lørenskog, 06.05.2024
Styret i Vallerudåsen Borettslag

Camilla Wintermark /s/ Ole Anders Turøy Brattli /s/ Marita Helen Hansen /s/

Natalija Stojanovski /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 3 555 120 |
| Leietillegg for påbygg | 177 336 |
| Parkering | 111 620 |
| Karnapp | 3 672 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 3 847 748 |

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Parkering | -16 584 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 3 831 164 |

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|----------------|
| Ordinær lønn, fast ansatte | -30 000 |
| Påløpte feriepenger | -4 290 |
| Arbeidsgiveravgift | -34 445 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -68 735 |

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 180 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 566, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 625.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|----------------|
| Juridisk bistand | -39 063 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -11 419 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -50 481 |

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|-----------------------------------|--------------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -11 108 596 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -248 820 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -130 551 |
| Egenandel forsikring | -10 000 |
| Kostnader dugnader | -3 265 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -11 501 232 |

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| Vann- og avløpsavgift | -284 375 |
| Avløpsavgift | -443 760 |
| Feieavgift | -35 767 |
| Renovasjonsavgift | -281 586 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -1 045 488 |

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Container | -6 438 |
| Driftsmateriell | -87 513 |
| Snørydding | -48 832 |
| Andre fremmede tjenester | -1 241 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -566 |
| Andre kontorkostnader | -2 806 |
| Telefon, annet | -4 818 |
| Vedlikehold biler/maskiner osv. | -9 297 |
| Gaver | -569 |
| Bank- og kortgebyr | -2 519 |
| Velferdskostnader | -672 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -165 269 |

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

| | |
|-------------------------------------|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 6 309 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 2 609 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 8 918 |

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -64 616 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -6 441 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -501 600 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -129 111 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -17 458 |
| Renter på leverandørgjeld | 371 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -718 855 |

NOTE: 12**BYGNINGER**

| | |
|--------------------------|-------------------|
| Tilgang 1987 | 33 952 500 |
| Avgang 1992 | -114 000 |
| Kostpris ladebokser 2019 | 235 750 |
| Kostpris ladebokser 2021 | 85 000 |
| SUM BYGNINGER | 34 159 250 |

Gnr.99/bnr.512 M. flere

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

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser

| | |
|---------------------|---------|
| Kostpris | 16 849 |
| Tilgang 2018 | 36 497 |
| Avskrevet tidligere | -49 696 |
| Avskrevet i år | -3 649 |

1

Akebakke

| | |
|---------------------|---------|
| Tilgang 2021 | 29 667 |
| Avskrevet tidligere | -11 867 |
| Avskrevet i år | -5 933 |

11 867

Ladestasjon for el bil

| | |
|---------------------|----------|
| Tilgang 2016 | 247 000 |
| Tilgang 2017 | 199 925 |
| Avskrevet tidligere | -446 924 |

1

Ladestasjon for el bil nr 2

| | |
|---------------------|---------|
| Tilgang 2021 | 111 875 |
| Avskrevet tidligere | -55 938 |
| Avskrevet i år | -37 291 |

18 647

Ladestasjon elbil nr 3

| | |
|---------------------|---------|
| Tilgang 2022 | 138 625 |
| Tilgang 2023 | 20 731 |
| Avskrevet tidligere | -33 292 |
| Avskrevet i år | -40 202 |

85 862

Ladestasjon elbil nr 4

| | |
|----------------|--------|
| Tilgang 2023 | 19 375 |
| Avskrevet i år | -6 458 |

12 917

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER**129 295****SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-93 533**

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken**

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 10 år.

| | |
|---------------------|------------|
| Opprinnelig 2020 | -1 760 815 |
| Nedbetalt tidligere | 430 714 |
| Nedbetalt i år | 1 330 101 |

0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,40 %. Løpetiden er 25 år.

| | |
|---------------------|------------|
| Opprinnelig 2022 | -1 000 000 |
| Nedbetalt tidligere | 12 081 |
| Nedbetalt i år | 987 919 |

0

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år.

| | |
|---------------------|------------|
| Opprinnelig 2022 | -7 500 000 |
| Nedbetalt tidligere | 26 468 |
| Nedbetalt i år | 7 473 532 |

0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,65 %. Løpetiden er 30 år.

| | |
|----------------------------------|-------------|
| Opprinnelig 2023 (utb. 28.12.23) | -19 972 458 |
|----------------------------------|-------------|

-19 972 458**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

-19 972 458**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

| | |
|---|-------------|
| Opprinnelig 1987 | -13 879 300 |
| Korrigerings (Tilbakeføring av overskudd byggregnskap 1987) | 1 829 400 |

SUM BORETTINNSKUDD **-12 049 900****NOTE: 16****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

| | |
|-------------------------|---------|
| Avsetning bomiljøtiltak | -85 553 |
|-------------------------|---------|

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-85 553****NOTE: 17****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

| | |
|----------------------------|--------|
| Forskuddstrekk | -825 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -1 662 |

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER **-2 487**

**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|---------------|
| Feriepenger | -4 290 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -4 290 |

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|-----------------|-------------------|
| Borettsinnskudd | 12 049 900 |
| Pantelån | 19 972 458 |
| TOTALT | 32 022 358 |

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

| | |
|---------------|-------------------|
| Bygninger | 34 159 250 |
| Tomt | 1 413 300 |
| TOTALT | 35 572 550 |



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6598576. 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.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

Større vedlikehold og rehabilitering

| | | |
|------|---|---|
| 2023 | Vindu/dører Diverse vedlikehold Drenering | Skiftet ut 105 stk vinduer/dører. Skiftet ut 2 stk balkonger, og en større andel med råttan panel på hus/bod i borettslaget. Det er også satt inn lufterventiler på enkelte adresser. Gjennomført nødvendig dreneringsarbeider våren 2023 utført av Uterom Entreprenør AS. |
| 2022 | Bytte av tak | Bytte tak på samtlige 19 rekker. I tillegg 1 stk. bod tilhørende boligen. Prosjektet fordeles på to år. |
| 2022 | Vinduer og dører | Det er skiftet ut 54 vinduer og 25 dører |
| 2022 | Maling | Flere boenheter er malt i 2022. Resterende tas i 2023 parallelt med bytte av tak. |
| 2021 | Vinduer og dører | Det er blitt skiftet 10 vinduer og 9 dører |
| 2020 | Takvinduer | Det ble skiftet 13 stk takvinduer i tillegg noen reparasjoner av tak ifb. bytte av takvinduer |



| | | |
|-------------|---------------------------------|--|
| 2020 | Ladestasjoner | Det er blitt installert 4 stk nye ladestasjoner. |
| 2020 | Brannvarslere / brannsløkkeapp. | Utlevert brannvarslere og brannsløkkeapparater til hver bolig. |
| 2019 | Infrastruktur mm - Se detaljer | Installert infrastruktur for installasjon av ladestasjoner for el-bil. Skiftet 31 stk. takvinduer og 9 stk. vinduer. |
| 2017 | Vedlikehold - se detaljer | Det ble skiftet 1 stk takvinduer, 9 stk vinduer og 1 stk verandadør. Det ble byttet noe panel på husene og byttet flere dårlige beslag som forårsaket vannlekkasjer på tak. Det ble utført reparasjon av punktert grunnmur inklusive gravearbeider etter skade fra huset ble bygget. |
| 2016 | Ventilasjon og ladestasjoner | All ventilasjon er kontrollert og utbedret. Opplegg ladestasjoner e-bil. |
| 2013 | Alle husene er blitt beiset. | |
| 2009 - 2009 | 26 vinduer er blitt byttet. | |
| 2007 - 2007 | 36 vinduer er blitt byttet. | |
| 2007 - 2009 | Utvendig vedlikehold som... | Alle husene er blitt beiset. Skiftet noe utvendig panel. |
| 2003 - 2003 | Alle husene er blitt beiset | |
| 2002 - 2002 | Alle pipebeslag skiftet | |
| 2000 | Nye verandadører og ytterdører | |



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 3.06.24

Selskapsnummer: 519 Selskapsnavn: Vallerudåsen 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.