



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 947 853 449  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: VALLERUDLIA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 02.07.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 947853449

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		11 933 660	10 910 699
<b>Sum inntekter</b>		<b>11 933 660</b>	<b>10 910 699</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		285 250	273 840
Annen driftskostnad		7 872 177	6 653 785
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 157 427</b>	<b>6 927 625</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 776 233</b>	<b>3 983 074</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		194 225	152 521
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>194 225</b>	<b>152 521</b>
Annen finanskostnad		3 179 095	2 695 554
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 179 095</b>	<b>2 695 554</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 984 870</b>	<b>-2 543 033</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>791 363</b>	<b>1 440 041</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>791 363</b>	<b>1 440 041</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>791 363</b>	<b>1 440 041</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		791 363	1 440 041
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>791 363</b>	<b>1 440 041</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		77 651 973	77 651 973
Sum varige driftsmidler		77 651 973	77 651 973
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		332 007	286 145
Sum finansielle anleggsmidler		332 007	286 145
Sum anleggsmidler		77 983 980	77 938 118
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		425 505	320 050
Sum fordringer		425 505	320 050
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 243 668	1 914 872
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 243 668	1 914 872
Sum omløpsmidler		1 669 173	2 234 921
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>79 653 153</b>	<b>80 173 039</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		16 900	16 900
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>16 900</b>	<b>16 900</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		12 856 934	13 648 298
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-12 856 934</b>	<b>-13 648 298</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-12 840 034</b>	<b>-13 631 398</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		56 412 777	57 433 515
Øvrig langsiktig gjeld		36 001 963	35 965 950
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>92 414 740</b>	<b>93 399 465</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>92 414 740</b>	<b>93 399 465</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		17 231	362 485
Leverandørgjeld		61 216	42 487
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>78 447</b>	<b>404 972</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>92 493 187</b>	<b>93 804 437</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>79 653 153</b>	<b>80 173 039</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 593511

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 947 853 449  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: VALLERUDLIA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 30.06.2025



Organisasjonsnr: 947 853 449  
VALLERUDLIA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		11 933 660	10 910 699
<b>Sum inntekter</b>		<b>11 933 660</b>	<b>10 910 699</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		285 250	273 840
Annen driftskostnad		7 872 177	6 653 785
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 157 427</b>	<b>6 927 625</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 776 233</b>	<b>3 983 074</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		194 225	152 521
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>194 225</b>	<b>152 521</b>
Annen finanskostnad		3 179 095	2 695 554
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 179 095</b>	<b>2 695 554</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 984 870</b>	<b>-2 543 033</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>791 363</b>	<b>1 440 041</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>791 363</b>	<b>1 440 041</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>791 363</b>	<b>1 440 041</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		791 363	1 440 041
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>791 363</b>	<b>1 440 041</b>



Organisasjonsnr: 947 853 449  
VALLERUDLIA BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2024 2023

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

77 651 973

77 651 973

Sum varige driftsmidler

77 651 973

77 651 973

##### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

332 007

286 145

Sum finansielle

anleggsmidler

332 007

286 145

Sum anleggsmidler

77 983 980

77 938 118

##### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer

0

0

##### Fordringer

Andre fordringer

425 505

320 050

Sum fordringer

425 505

320 050

##### Investeringer

Sum investeringer

0

0

##### Bankinnskudd, kontanter

##### og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

1 243 668

1 914 872

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

1 243 668

1 914 872

Sum omløpsmidler

1 669 173

2 234 921

SUM EIENDELER

79 653 153

80 173 039

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

16 900

16 900

Sum innskutt egenkapital

16 900

16 900

Opptjent egenkapital



Udekket tap	12 856 934	13 648 298
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-12 856 934</b>	<b>-13 648 298</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-12 840 034</b>	<b>-13 631 398</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	56 412 777	57 433 515
Øvrig langsiktig gjeld	36 001 963	35 965 950
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>92 414 740</b>	<b>93 399 465</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>92 414 740</b>	<b>93 399 465</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	17 231	362 485
Leverandørgjeld	61 216	42 487
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>78 447</b>	<b>404 972</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>92 493 187</b>	<b>93 804 437</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>79 653 153</b>	<b>80 173 039</b>



Organisasjonsnr: 947 853 449  
VALLERUDLIA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 518

VALLERUDLIA BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i VALLERUDLIA 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:

13. mai 2025 kl. 18:00, Rudolf Steinerskolen, Eurytmisalen, Kantarellveien 101476 RASTA.

### 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. Varmepumpe
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i VALLERUDLIA 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Knut Jan Nielsen er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Olav Møen 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 til egenkapital.

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

#### **Vedlegg**

- 1. 0518 Vallerudlia Borettslag.pdf
- 2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 270 000,-.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 270 000,-



Sak 7

## Varmepumpe

Forslag fremmet av:

Frank Garshol/Ida Christin Blomsø

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Ønsker at vi skal endre på tillatelse til å ha varmpumpe i borettslaget vårt.

### Styrets innstilling

Varmepumpe er p.t. ikke tillatt ref. vedtektene. Forslaget vil derfor kreve en vedtektsendring.

Styret foreslår derfor følgende benkeforslag til forslagsstillers forslag:

"Styret får fullmakt til å utreder installasjon av varmpumper i borettslaget. Her må det tas hensyn til hvem som skal kunne installere varmpumper. Avtale med fast leverandør, typer og godkjenning fra styret.

### Forslag til vedtak

Varmepumpe tillates

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Knut Jan Nielsen

**Valg av 4 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Alejandro Prados Rivera
- Ina Guro Sparby Guro Sparby
- Maylinn Furulund Wollaug
- Pailinn Haug Eckhoff

**Valg av 4 valgkomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Karin Rudi
- Kristine Knivebakken Nielsen.



- Tom Petter Hansen.
- Trond Eriksen.

**Valg av 2 elbilutvalg** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som elbilutvalg:

- Kandidat velges på møtet
- Kandidat velges på møtet

Sak 9

## **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:

- Knut Jan Nielsen

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Ina Guro Sparby



## Styrets årsrapport

### STYRETS ARBEID

Styret har avholdt 9 styremøter. Styret har kontakt om saker som må løses fortløpende utenom styremøter. Det er mange henvendelser både på epost og Vibbo. Disse følges opp av styremedlemmer på omgang. Styret har arbeidet meget godt sammen. Styret har en alsidig sammensetning med både leder, regnskapskyndige, tømrer og elektriker.

Styret vil også berømme valgkomiteén for meget godt arbeid.

### LADING AV ELBILER

Styret har mottatt en rekke henvendelser som gjelder ladning av privatbiler. Generalforsamling godkjente i sin tid den løsning som gjelder i dag. Lader og kostnader ved denne samt strøm er et privatrettslig forhold mellom den enkelte andelseiere og firma som leverer ladere. (ref. Borettslagets vedtekter)

Da firma Energiplan gikk konkurs ble boet og driften over tatt av EV-soft. Tidligere styreleder hadde i den forbindelse kontakt med advokat i OBOS for kvalitetssikre kontrakten styret undertegnet med Energiplan 2.9.2019. Denne skulle videreføres av EV-soft.

Det er registrert stor misnøye med kundebehandlingen fra firma i forbindelse med vedlikehold og bestilling av nye ladere. Styret har sendt brev til firma og påpekt dette og bedt om at dette bedres.

De som lader bil i borettslaget, har kvartalsvis betalte en pris pr kilowatt til EV-soft. Styret har fastsatt en pris basert på kostnaden til Kraftleverandør. Kontrakten sier at EV-soft fakturerer beboere for forbruk av strøm med en fast pris pr kilowatt. Denne prisen tilbakeføres borettslaget i sin helhet.

Styret oppdaget tidlig at vi ikke fikk refundert denne utgiften fra EV-soft. Det ble tidlig tatt kontakt med EV-soft for at de skulle tilbakebetale denne utgiften. Styret har sendt krav til firma uten at de har refundert noe. De har på sin side hevdet at de har hatt så mange feilmeldinger på den enkelte lader og motregnet dette i vårt krav.

Da vi ikke har mottatt tilgodehavende beløp fra EV-soft har styret besluttet å engasjere advokat. Beløpet det tvistes om er på kr. kr 612 487,03 som borettslaget mener vi har hatt i utgifter til strøm og nettleie fra kvartal 3/2022 til kvartal 4/2024.

Vi har også hatt kontakt på telefon en rekke ganger og påpekt dette.

Styret har videre vurdert å bytte firma, men har foreløpig konkludert med at det vil påføre den enkelte beboer store kostnader ved å kjøpe nye ladere.

Styret har bedt valgkomiteén å opprette et utvalg i borettslaget som blant annet kan bistå styret og generalforsamlingen å forberede et eventuelt skifte av leverandør av ladetjenester.

### Vedlikehold

Styret har i løpet av året befart både leiligheter og uteområder. Det er stadig behov for vedlikehold og reparasjon av vifteanleggene.

Borettslaget har hatt en rekke vannskader som har blitt befart og fulgt opp sammen med forsikringsselskapet. Styret vil derfor minne om at den enkelte beboer er ansvarlig for indre vedlikehold og at det brukes godkjente håndverkere.

Styret har vedtatt og skifte ut lys i garasjene. Dette vil bli utført trinnvis og nedre garasje i Brunskrubbeien skiftet ut. Neste for tur er nedre garasje i Liaveien og Morkellveien.

### PARKERING



Styret mottar mange søknader om ekstra parkeringsplass. Styret vil derfor oppfordre de som ikke har to biler om å si opp sin plass.

Brøyting og vedlikehold av parkeringsplassene har økt. Styret har derfor besluttet å øke leien av ekstra parkeringsplass med kr. 100,- til kr. 250,- fra 1.6.2025. Styret har stadig søknad om få leie parkeringsplass og vil derfor oppfordre de som kun har en bil i husstanden om å frigjøre sin plass til de som står på venteliste. Vi håper på en frivillig løsning på dette. Alternativet er at vi innfører en regel om at eier av bil nr. 2 er bosatt i borettslaget

Tre felling, dugnad og vedlikehold av fellesarealer.

Det gjennomføres en vårdugnad og en høstdugnad i borettslagets regi. Styret har i disse tider med høye renter og levekostnader prioritert å holde kostnadene nede. Dette gjør at vi ønsker at flere deltar på dugnader slik at vi kan spare penger på vedlikehold av uteområder og fellesareal.

Vi vil oppfordre alle beboere om selv å fjerne små busker og tre som gror inntil husveggene. Dette for å slippe store kostnader for den enkelte beboer ved felling av trær.



Til generalforsamlingen i Vallerudlia Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vallerudlia Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 0318 Vallerudlia Borettslag.pdf



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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 29. april 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## VALLERUDLIA BORETTSLAG ORG.NR. 947 853 449, KUNDENR. 518

### 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. 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	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 829 950</b>	<b>1 517 286</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		791 363	1 440 041
Økning annen langsiktig gjeld		1 192	1 192
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 020 738	-1 121 869
Red. annen langs. gjeld		-1 192	-1 192
Innsk. øremerk. bankkto		-9 849	-5 509
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-239 224</b>	<b>312 663</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 590 726</b>	<b>1 829 950</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		1 669 173	2 234 921
Kortsiktig gjeld		-78 447	-404 972
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 590 726</b>	<b>1 829 949</b>



## VALLERUDLIA BORETTSLAG ORG.NR. 947 853 449, KUNDENR. 518

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		3 225 368	2 903 657	3 183 288	3 183 288
Innkrevde felleskostnader	2	8 708 292	8 006 892	8 726 712	8 726 712
Andre inntekter		0	150	5 000	5 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>11 933 660</b>	<b>10 910 699</b>	<b>11 915 000</b>	<b>11 915 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-35 250	-33 840	-34 000	-34 000
Styrehonorar	4	-250 000	-240 000	-240 000	-250 000
Revisjonshonorar	5	-12 250	-12 250	-13 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-199 495	-189 450	-200 000	-210 000
Konsulenthonorar	6	-3 390	-18 932	-13 000	-13 000
Kontingenter		-33 800	-33 800	-33 800	-34 000
Drift og vedlikehold	7	-624 059	-396 047	-451 000	-455 000
Forsikringer		-1 553 428	-1 423 590	-1 566 400	-1 880 000
Kommunale avgifter	8	-3 377 363	-2 845 524	-3 320 348	-2 509 000
Energi/fyring		-186 145	-181 019	-140 000	-140 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 225 683	-1 170 251	-1 200 000	-1 248 000
Andre driftskostnader	9	-656 564	-382 921	-501 000	-515 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-8 157 427</b>	<b>-6 927 625</b>	<b>-7 712 548</b>	<b>-7 302 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>3 776 233</b>	<b>3 983 074</b>	<b>4 202 452</b>	<b>4 613 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>3 776 233</b>	<b>3 983 074</b>	<b>4 202 452</b>	<b>4 613 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	194 225	152 521	0	0
Finanskostnader	11	-3 179 095	-2 695 554	-3 105 000	-3 127 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-2 984 870</b>	<b>-2 543 033</b>	<b>-3 105 000</b>	<b>-3 127 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>791 363</b>	<b>1 440 041</b>	<b>1 097 452</b>	<b>1 486 000</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		791 363	0		
Til annen egenkapital		0	1 440 041		



## VALLERUDLIA BORETTSLAG ORG.NR. 947 853 449, KUNDENR. 518

### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	75 318 000	75 318 000
Tomt		2 333 973	2 333 973
Miljøbankkonto, øremerket		305 937	260 075
Langsiktige fordringer	13	26 070	26 070
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>77 983 980</b>	<b>77 938 118</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		410 753	306 421
Andre kortsiktige fordringer	14	14 752	13 629
Driftskonto OBOS-banken		316 853	1 907 580
Sparekonto OBOS-banken		926 815	7 291
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 669 173</b>	<b>2 234 921</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>79 653 153</b>	<b>80 173 039</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 169 * 100		16 900	16 900
Annen egenkapital	15,16	-12 856 934	-13 648 298
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-12 840 034</b>	<b>-13 631 398</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	56 412 777	57 433 515
Borettsinnskudd	18	35 684 800	35 684 800
Annen langsiktig gjeld	19	27 491	27 491
Avsetning bomiljøtiltak	19	289 672	253 659
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>92 414 740</b>	<b>93 399 465</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		61 216	42 487
Påløpte renter		17 231	274 815
Påløpte avdrag		0	87 670
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>78 447</b>	<b>404 972</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>79 653 153</b>	<b>80 173 039</b>
Pantstillelse	20	104 614 800	104 614 800
Garantiansvar		0	0



Lørenskog, 24.03.2025  
Styret i Vallerudlia Borettslag

Knut Jan Nielsen

Pailinn Haug Eckhoff

Alejandro Prados Rivera

Ina Guro Sparby

Maylinn Furulund Wollaug

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### 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.

### SKATTETREKSKONTO

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

### INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Felleskostnader	7 409 695
Kabel-TV	1 129 427
Leietillegg for påbygg	97 800
Parkeringsleie	93 300
Avregning ildsted	-21 630
Kapitalkostnader på IN-lån	3 224 245
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	1 123
Overført til kapitalkostnader	-3 225 368
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>8 708 592</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-300
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>8 708 292</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-35 250
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-35 250</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 250 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 503, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 250.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Andre konsulentonorarer	-3 390
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-3 390</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-230 695
Drift/vedlikehold VVS	-17 266
Drift/vedlikehold elektro	-47 660
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-204 378
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-53 459
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-43 500
Egenandel forsikring	-22 000
Kostnader dugnader	-5 102
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-624 059</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 039 386
Avløpsavgift	-1 138 397
Feieavgift	-60 673
Renovasjonsavgift	-1 138 908
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-3 377 363</b>

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

Container	-110 318
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-23 169
Driftsmateriell	-16 673
Vaktmestertjenester	-94 214
Snørydding	-377 502
Andre fremmede tjenester	-20 294
Trykksaker	-4 699
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 503
Andre kontorkostnader	-894
Bank- og kortgebyr	-2 922
Velferdskostnader	-1 377
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-656 564</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 026
Renter av sparekonto i OBOS-banken	29 373
Kundeutbytte fra Gjensidige	157 826
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>194 225</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-577 301
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 601 794
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-3 179 095</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Tilgang 1985	75 656 000
Avgang 1992	-338 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>75 318 000</b>

Gnr.99/bnr.407 M. flere

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

**NOTE: 13****LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Deposittum Røykås AS	11 250
Saldo 1.1	14 820
<b>SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>26 070</b>

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	14 752
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>14 752</b>

**NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-13 462 848
Egenkapital fra IN tidligere	735 570
Egenkapital fra IN 2024	0
Reduksjon EK fra IN	-129 656
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>-12 856 934</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 17****PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-6 675 665	
Økning 2022	-5 324 335	
Nedbetalt tidligere	1 479 321	
Nedbetalt i år	397 164	
		-10 123 515

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån.

Renter 31.12: 5,45, løpetid 40 år

Opprinnelig, 2013	-56 930 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	9 281 594	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	623 574	
Nedbetalt tidligere, IN	735 570	
Nedbetalt i år, IN	0	

-46 289 262

**SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN -56 412 777**

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1985	-35 684 800
------------------	-------------

**SUM BORETTINNSKUDD -35 684 800****NOTE: 19**

Depositum parkeringsplasser	-27 491
-----------------------------	---------

Avsetning bomiljøtiltak	-289 672
-------------------------	----------

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -317 163****NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	35 684 800
Pantelån	56 412 777
Beregnete IN-forpliktelser	605 914
<b>TOTALT</b>	<b>92 703 491</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	75 318 000
Tomt	2 333 973
<b>TOTALT</b>	<b>77 651 973</b>



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 13.05.25

Selskapsnummer: 518 Selskapsnavn: VALLERUDLIA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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