



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 972 979
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VALLERUDÅSEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 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: 19.05.2025

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, 04.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 947972979

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 267 644	4 078 262
Sum inntekter		4 267 644	4 078 262
Kostnader			
Lønnskostnad		275 526	278 735
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		71 239	93 533
Annen driftskostnad		5 925 647	13 589 891
Sum kostnader		6 272 411	13 962 159
Driftsresultat		-2 004 767	-9 883 897
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 083	8 918
Sum finansinntekter		20 083	8 918
Annen finanskostnad		1 285 190	718 855
Sum finanskostnader		1 285 190	718 855
Netto finans		-1 265 107	-709 937
Resultat før skattekostnad		-3 269 874	-10 593 834
Årsresultat		-3 269 874	-10 593 834
Totalresultat		-3 269 874	-10 593 834
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 269 874	-10 593 834
Sum overføringer og disponeringer		-3 269 874	-10 593 834



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		35 572 550	35 572 550
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		58 056	129 295
Sum varige driftsmidler		35 630 606	35 701 845
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		103 186	87 717
Sum finansielle anleggsmidler		103 186	87 717
Sum anleggsmidler		35 733 792	35 789 561
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		94 633	69 753
Sum fordringer		94 633	69 753
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 003 182	1 851 846
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 003 182	1 851 846
Sum omløpsmidler		1 097 815	1 921 599
SUM EIENDELER		36 831 606	37 711 160



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		1 084 728	4 354 602
Sum opptjent egenkapital		1 084 728	4 354 602
Sum egenkapital		1 090 428	4 360 302
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		23 284 575	19 972 458
Øvrig langsiktig gjeld		12 147 600	12 135 453
Sum annen langsiktig gjeld		35 432 175	32 107 911
Sum langsiktig gjeld		35 432 175	32 107 911
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 227	15 458
Leverandørgjeld		291 442	1 220 712
Skyldige offentlige avgifter		5 325	2 487
Annen kortsiktig gjeld		5 010	4 290
Sum kortsiktig gjeld		309 004	1 242 947
Sum gjeld		35 741 179	33 350 858
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		36 831 606	37 711 160



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 454677

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 972 979
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VALLERUDÅSEN 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: 19.05.2025

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, 03.06.2025



Organisasjonsnr: 947 972 979
VALLERUDÅSEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 267 644	4 078 262
Sum inntekter		4 267 644	4 078 262
Kostnader			
Lønnskostnad		275 526	278 735
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		71 239	93 533
Annen driftskostnad		5 925 647	13 589 891
Sum kostnader		6 272 411	13 962 159
Driftsresultat		-2 004 767	-9 883 897
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 083	8 918
Sum finansinntekter		20 083	8 918
Annen finanskostnad		1 285 190	718 855
Sum finanskostnader		1 285 190	718 855
Netto finans		-1 265 107	-709 937
Resultat før skattekostnad		-3 269 874	-10 593 834
Årsresultat		-3 269 874	-10 593 834
Totalresultat		-3 269 874	-10 593 834
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 269 874	-10 593 834
Sum overføringer og disponeringer		-3 269 874	-10 593 834



Organisasjonsnr: 947 972 979
VALLERUDÅSEN 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		35 572 550	35 572 550
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		58 056	129 295
Sum varige driftsmidler		35 630 606	35 701 845
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		103 186	87 717
Sum finansielle anleggsmidler		103 186	87 717
Sum anleggsmidler		35 733 792	35 789 561
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		94 633	69 753
Sum fordringer		94 633	69 753
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 003 182	1 851 846
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 003 182	1 851 846
Sum omløpsmidler		1 097 815	1 921 599
SUM EIENDELER		36 831 606	37 711 160
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	1 084 728	4 354 602
Sum opptjent egenkapital	1 084 728	4 354 602
Sum egenkapital	1 090 428	4 360 302
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	23 284 575	19 972 458
Øvrig langsiktig gjeld	12 147 600	12 135 453
Sum annen langsiktig gjeld	35 432 175	32 107 911
Sum langsiktig gjeld	35 432 175	32 107 911
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	7 227	15 458
Leverandørgjeld	291 442	1 220 712
Skyldige offentlige avgifter	5 325	2 487
Annen kortsiktig gjeld	5 010	4 290
Sum kortsiktig gjeld	309 004	1 242 947
Sum gjeld	35 741 179	33 350 858
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	36 831 606	37 711 160



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 2025

Innkalling

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:

19. mai 2025 kl. 19:00, Eurytmisalen Steinerskolen.

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. Valg av tillitsvalgte
8. 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår rådgiver fra Obos, Håkon Fiskeseth som møteleder.

Forslag til vedtak

Håkon Fiskeseth er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Håkon Fiskeseth foreslått. Protokollvitner velges i 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. 0519 Vallerudåsen Borettslag.pdf
- 2. 0519 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 215 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 215 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Terje Stav

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anders Oskar Westerberg

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Frode Nesvold

Sak 8

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:

- Terje Stav

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Marita Helen Hansen



Styrets årsrapport

Innledning

Rapporten gir informasjon om styrets arbeid. Året 2024-2025 har styret bestått av følgende medlemmer: Christine Lingaas (styreleder) Jardar Sølva Øverby (nestleder), Malin Cornelia Tararr (styremedlem), Marita Helen Hansen (styremedlem), David Sitkin Røslér (varamedlem).

Kommentarer til årsregnskapet

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere kost på drift og vedlikehold hvor blant annet utført generelt vedlikehold og ferdigstilling av tidligere prosjekter. Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak ekstra låneopptak grunnet høyere kost på drift og vedlikehold.

Borettslagets økonomi vurderes som sunn, men preges av økende utgifter på flere områder. Det er vedvarende høye utgifter til vedlikehold og betjening av gjeld etter større oppgraderinger av bygningsmassen de siste årene. I tillegg har utgiftene til husforsikring økt betydelig.

Styrets mål i perioden har vært å avslutte flere større oppgraderingsprosjekter på en god måte. Dernest har vi ønsket å være restriktive med å sette i gang nye tiltak som koster penger. Målet har vært å unngå større økninger av fellesutgiftene. Dessverre førte spesielt økningen i husforsikringen til at fellesutgiftene måtte økes betydelig for å kunne vedta et ansvarlig budsjett for 2025. Målet inn i 2025 forblir å være restriktiv med bruken av penger, uten at det skal gå på bekostning av å velge gode løsninger.

Styret har imidlertid sett på muligheter for innsparing på områdene bank og forsikring. Høsten 2024 tok vi kontakt med flere banker for å se om det var mulig å re-forhandle lånerenten. Utfallet av denne prosessen var at OBOS-banken satte ned renten fra 5,70% til 5,68%, og at ingen av de andre bankene kunne tilby en bedre lånerente enn den vi hadde. Vi er derfor trygge på at vi har den beste mulige lånerenten vi kan få pr i dag.

Senhøsten 2024 mottok vi også et varsel fra Tryg Forsikring om at neste års forsikringspremie (2025) skulle oppjusteres med +158,9%. Styret tok da kontakt med forsikringsagent i OBOS for å innhente nye tilbud. Forhandlingen landet bra, og etter anbefaling fra forsikringsavdelingen i OBOS valgte vi å bytte forsikringsselskap fra Tryg til Gjensidige. Den nye tilbud var på 483 739 kr, mot 627 334 kr hos Tryg Forsikring. Dette ga oss en besparelse på 143.595 kr for året 2025. Dette er fremdeles en stor økning fra 2024, da forsikringspremien var på 236.155 kr. Forsikringsselskapet begrunnelse er en økning i skadeutbetalinger/høyere skadehyppighet, eller at vi har en bygningstype som gir større risiko enn gjennomsnittet. Dette kan tolkes som at bygningsmassen har nådd en alder som gjør at det forventes økning i forsikringssaker fremover.

Styrets arbeid

Kommunikasjon

Styret har gjennomført månedlige styremøter, og ellers hatt digital kommunikasjon ukentlig og daglig for å sørge for en god flyt og effektiv gjennomføring av oppgaver. Hvert styremedlem har fått sine dedikerte ansvarsområder, slik at beboere får kontakt med en person som er kjent med saken det gjelder.

Styret har informert beboere om saker gjennom nyhetsbrev i Vibbo, og i tillegg postet på borettslagets Facebookside. I perioden juni 2024 til april 2025 har styret sendt ut 46 nyhetsbrev om stort og smått, og registrert over 120 unike saker fra beboere i Vibbo. Dette er alt fra naboklager til lekkasjer, driftsspørsmål, byggesøknader, forsikringssaker, vedlikehold og mye annet.

Styret har også fungert som valgkomite dette året, da det har vært utfordrende å rekruttere beboere til oppgaver.



HMS

Årlig kontroll er gjennomført uten vesentlige funn. Rundskriv rundt HMS-arbeidet i borettslaget er sendt ut til beboerne sammen med nye batterier til alle røykvarslere.

Det har vært diskusjoner i styret relatert til hvilke typer vintervedlikehold styret kan pålegge beboerne, spesielt i forhold til fare for takras og hvilke tiltak som kan iverksettes. Det er styrets ansvar å forebygge risiko for takras. Styret vil også for vinteren 25/26 følge med på dette. Mulige tiltak kan være profesjonell måking av tak ved høy risiko. Også mulighetene for installering av snøfangere, helt eller delvis, eller varmekabler i takrennene, kan være nødvendige å vurdere dersom dette forblir et tilbakevendende tema.

Ekstern kontroll av alt brannværenutstyr i borettslaget gjennomføres våren 2025.

Radon

Rapporten fra Radonor AS viste forhøyede verdier av radon i mange boliger. Styret gjennomførte derfor flere befaringer med Radonor og Brandbu høsten 2024 for å kartlegge nødvendige tiltak. I første runde ble det utført tiltak i alle boliger som hadde radonmålinger over 200 bq/m³, som defineres som den grenseverdien der borettslaget er pliktig til å utføre tiltak. I samarbeid med Radonor og Brandbu ble det høsten 2024 installert radonbrønner, ventiler og gjenstøp av rørinnføring i flere boliger, på bakgrunn av de faglige anbefalinger vi fikk, samt hva som var praktisk gjennomførbart i den enkelte bolig. Samtidig ble alle beboere i borettslaget informert om ansvaret for å holde alle ventiler åpne hele året, og sørge for god lufting, da dette er en betydelig faktor i å bedre luftsirkulasjon og senke radonverdier.

For boliger med radonverdier over 100 bq/m³, men under 200 bq/m³, er det en anbefaling, men ikke en plikt for borettslaget å gjennomføre tiltak. For å spare inn kostnader tok styret først en runde blant beboere for å se hvor mange som var interessert i å bestille ventiler og gjenstøp på egen regning. Da det var svært få beboere som viste interesse, besluttet styret i november 2024 at borettslaget også skulle dekke kostnader til veggventiler og gjenstøp av rørinnføring (der dette var praktisk mulig), for alle boliger over 100 bq/m³. Dette tiltaket ble utført høsten 2024 til januar 2025.

Alt i alt har dette vært et omfattende prosjekt, og hittil har det blitt utført tiltak i 36 boliger. Nye radonmålinger ble satt i gang i januar 2025, og avsluttet innen 15. april 2025. Brikkene er nå sendt videre til analyse, og det nye styret vil gjennomgå neste rapport og eventuelt iverksette flere tiltak dersom det viser seg nødvendig.

Takprosjekt

Det er gjennomført sluttkontroll av de nye takene i borettslaget. Det har etter dette vært jobbet med en liste over mangler, men det har vært krevende å få entreprenøren til å rette alt inne rimelig tid. Dette har ført til merarbeid for styret. Det er nå imidlertid kun få mangler igjen. Styrets vurdering er allikevel at på tross av tidvis krevende samarbeidsforhold med entreprenøren, sitter vi igjen med noen flotte nye tak i dag.

Vindusprosjekt

Styret tok over slutføring av vindusprosjektet som ble igangsatt av det forrige styret. Det var en rekke terrassedører som måtte justeres, samt andre mindre mangler på listverk, elektriske kabler m.m. Vi opplevde god kommunikasjon med Brandbu, som tok i mot lister over mangler og utbedret dette fortløpende. Denne runden med vindusbestillinger er nå fullført. I neste runde må det lages en oversikt på hvor mange gamle vinduer og terrassedører som gjenstår, og en plan for når disse skal byttes.

Vedlikehold

Styret har utført en rekke mindre vedlikeholdssaker. Eksempler på saker er alt fra råtne panelbord på boliger og sportsboder, til sprekk i en pipe, bytte av ødelagte ytterdører, ødelagt baderomsvindu, m.m.

Forsikringssaker

Det har også vært noen forsikringssaker som har måttet håndteres. De større sakene er knyttet til fukt. Enten ved lekkasje inne i huset fra kraner eller rør, eller ved at fukt trenger inne i boligene utenfra. Forebygging av lekkasjer inne i boligene er i hovedsak et ansvar for beboerne selv, og egenandelene ved slike hendelser, har blitt



belastet beboerne. Det er viktig at alt arbeid på vannrør i boligene utføres forskriftsmessig, og at alle mangler utbedres raskt av beboere for å unngå lekkasjer.

Vi ser også at dreneringen rundt boligene fra byggeår stedvis begynner å bli dårlig, og at det rapporteres skader knyttet til fukt i kjellere mot jordvoll. Dette håndteres når det dukker opp behov, da det er vurdert som en for stor kostnad å utbedre alle dreneringer samtidig. Dersom man får større økonomisk spillerom i framtiden, kan det være fornuftig å vurdere forebyggende tiltak med tanke på drenering for å unngå tilleggsutgifter til innvendige fuktskader. Siden slike skader skyldes mangler i utvendig konstruksjon i boligmassen, håndteres kostnadene av styret.

Oppfølging av maling

Vi har hatt ansvar for oppfølging av maling av enhetene i borettslaget. Etter sommeren 2024 ble det i samarbeid med Marita og hennes far (profesjonell maler) utført en etterbefaring. Alle enheter med kommentar ble fulgt opp. Det gjenstår nå 4 enheter som må ferdigstilles, 2 hvor det ble utgitt feil fargekode av det forrige styret, og 2 hvor man ikke rekker opp til det øverste sjiktet. Vi har gjort research på leie av rullestillaser, stillaser, og selve malingsjobben. Samtlige selskaper oppgir relativt høy pris på dette, og en kostnad som overgår vedlikeholdsbudsjettet styret har satt for i år. Styret har derfor undersøkt om det er lov til å "ansette" beboere til dugnadsarbeid med betaling i gavekort, da vi har beboere som har meldt seg villige til et slikt oppdrag. Forretningsfører i OBOS syntes dette var en glimrende ide, så for å spare kostnader planlegger vi nå å gjennomføre det som gjenstår på betalt dugnad. Saken har ventet på våren, men nå er våren her, så mer informasjon om dette kommer snart.

Vintermåking/strøing

Denne vinteren var det særlig to perioder med enorme snømengder i løpet av få dager. Det var utfordringer med måkingen både fra Lørenskog kommunes side, i Kantarellveien og Riskeveien, og fra firmaet borettslaget har avtale med (Skandinavisk Utemiljø), i Smørsoppveien, blindveien i Riskeveien og parkeringsområdene. Fra første runde med måking, som kom omtrent som forventet med tanke på snømengdene og innenfor 24 timer, og til neste runde gikk det lenger tid enn ideelt, men det var lite å utsette på jobben når den først ble gjort. Dette gjaldt både Skandinavisk Utemiljø og fra kommunen. Skandinavisk Utemiljø ble bedt om å ta ekstra runder på parkeringsområdet og har vært raske på pletten når vi har hatt behov. Det gjelder også når det har vært behov for ekstra strøing, da dette også har vært en utfordring i noen perioder denne vinteren.

Det ble vurdert å samordne måking med Vallerudtoppen borettslag og Steinerskolen og å fremskaffe én felles avtale og dermed kunne fremforhandle en bedre/rimeligere avtale, men fristen for å melde oppsigelse var for sen for flere. Det planlegges tatt opp til ny vurdering før neste vinter. Da vil vi også kunne se på krav om hyppigere ved måking ved store snøfall, og vurdere dette opp mot en eventuell høyere pris på avtalen.

Oppfølging av søppeltømming og ROAF

Styret har også hatt rutineoppfølging på søppeltømming med oversikt over tømme kalender, der vi har sørget for at borettslaget er oppdatert på eventuelle endringer fra ROAF. Vi har sørget for håndtering av avvik, og fulgt opp meldinger om feil eller mangler, som for eksempel forsinket tømning, manglende beholdere eller behov for ekstra kapasitet. Det har blitt sendt ut informasjon til beboere slik at beboerne er informert om retningslinjer for kildesortering og riktig avfallshåndtering for å redusere feil og bidra til et ryddig og trivelig bomiljø. I perioder har styret, sammen med hjelpsomme beboere, selv måtte brette opp ermene for å rydde søppel som har havnet utenfor containerne.

Parkering, garasje og el-billadere:

Vårt borettslag har inngått en avtale med Steinerskolen for å prøve å få bukt med «kaoset» som oppstår ved parkeringsplassene når mange foreldre kjører sine barn til skolen samtidig som mange av oss skal ut med bilen for å dra på jobb, og ved henting av barn på ettermiddagen. Avtalen er foreløpig kun forsøksvis og vil evalueres etter hvert. Steinerskolen ber foreldrene kjøre inn på grus-/Steinerparkeringen, slippe av ungene der, og kjøre ut igjen til vår gjesteparkering ved søppelcontainerne. Dermed unngår vi rygging og vi får all trafikk til å kjøre i én



retning. Vi sier oss dermed villig til å oppgi de to innerste gjesteparkeringsplassene. Steinerskolen lar oss måke snøen vår ned i skråningen innerst i grusparkeringen. Dermed kan vi få adkomst fra grusparkeringen til vår gjesteparkering gjennom vinteren også. Det ble vurdert å sette opp skilt om kjøretretning etc., men kostnaden ble vurdert til såpass høy at vi vil gjøre en ny vurdering på dette sammen med evalueringen av kjøremønstret.

Det har vært, dessverre som vanlig, en del ulovlig parkering på gjesteparkeringsplassene. Når vi har oppgitt to av gjesteparkeringsplassene som nevnt i avsnittet over, er vi ekstra sårbare med tanke på tilstrekkelig antall parkeringsplasser til våre gjester. Dette gjelder både gjentatt parkering over lengre tid av borettslagets beboere, og parkering av beboere og/eller gjester i Vallerudtoppen borettslag. Styret har vært aktive i å minne om parkeringsreglene innad i borettslaget og har vært i gjentatt kontakt med Vallerudtoppen borettslag. Dette kan se ut til å ha hatt effekt og det kan synes som problemet har minsket.

Vi påpeker at det også har kommet inn klager på at beboere i vårt borettslag benytter gjesteparkeringen til Vallerudtoppen borettslag.

Hva angår el-billadere er det når dette skrives kun én ledig lader ute (for øvrig på en parkeringsplass som er i bruk av beboere som ikke bruker laderen). Det er lite sannsynlig av vi installerer flere ladere ute, ei heller reparerer de som er der hvis (/når) de går i stykker. Alle som ønsker lader vil få montert lader på sin faste garasje plass inne.

Vi opplever noen problemer med ladere, litt flere enn vi skulle ønske, også ladere inne i garasjene. Problemene er av forskjellig art. Om mengden feilmeldinger blir overveldende må borettslaget vurdere hvordan vi skal gripe an situasjonen.

Garasjeportene har i tillegg til sin årlige service måtte få besøk av servicetekniker ved et par anledninger. Det har vært uforutsette feil på portene både oppe og nede, men ingen større arbeider har vært nødvendige. Feilene rettes gjerne med små justeringer/servicer, og er sånn sett på en måte ekstra ergerlige.

Styret har i samarbeid med OBOS og EDA gått over og fått ryddet opp i leieforholdene av ekstra parkeringsplasser og el-billadere. En håndfull beboere har fått leid plass eller lader «gratis», andre har betalt for plass eller lader de ikke skulle betalt for. For øvrig har alle som har leid el-billader betalt det de skal for selve strømmen. Alle forhold er ryddet opp i.

Kommunale saker

Vi har fulgt opp saker som angår kommunen – hovedsakelig har dette handlet om bommen ved inngangen til Kantarellveien/Smørsoppveien, som ikke har fungert optimalt. Ved første kontakt med kommunen fikk vi til svar at de hadde vært på befaring, og ikke funnet noen problemer med bommen. Etter hele 5 henvendelser, inkludert innsending av videobevis på at bommen lukker seg for raskt, kom de til slutt på en ny befaring. Etter dette har bommen fungert noe bedre.

Salg av boliger og godkjenning av nye andelseiere

I forbindelse med salg av boliger i borettslaget besvarer vi forespørsler fra eiendomsmeglere og godkjenner nye andelseiere. Her har vi også sørget for at nye andelseiere mottar en velkomstmil gjennom Vibbo, slik at de vet at det bare er å ta kontakt om det skulle være noe. Herunder er det også administrerende oppgaver som for eksempel oppdatering av postkasseskilt, godkjenning i Vibbo osv.

Ny lekeplass i Smørsoppveien

Styret har også skrevet søknad og fått innvilget full økonomisk støtte til ny lekeplass i Smørsoppveien. I denne prosessen har det blitt gjennomført kartlegging og forberedelser i form av å undersøke hvilke finansieringsordninger som kunne være aktuelle, samt satt oss inn i retningslinjene og dokumentasjonskravene til hver av dem. Videre har arbeidet bestått av utfylling av søknad og innsending, sikre nødvendige vedlegg, utarbeide budsjett og prosjektplan som er i tråd med kravene for å øke sjansen for innvilgelse. Underveis har det vært dialog og rapportering for å holde kontakt med instansene som tildelte midlene for å bekrefte mottak og gi oppdateringer om fremdrift. Det har blitt levert rapporter og dokumentasjon på at midlene ble brukt i



henhold til vilkårene. Valg av lekeapparater og gjennomføring av byggeprosessen har også blitt fulgt opp, der det har blitt hentet inn og sammenlignet tilbud fra flere leverandører på bakgrunn av kvalitet, pris og sikkerhet. Det har også vært dialog med beboerne for å innhente ønsker og behov. Montering har blitt koordinert i form av praktisk gjennomføring med leverandører og entreprenører, der fremdriften har blitt fulgt for å sikre at arbeidene ble utført på en trygg måte. Til slutt har det blitt gjennomført kontroll og kvalitetssikring for å passe på at monteringen fulgte gjeldende forskrifter, og at sluttresultatet samsvarte med både avtaler og forventninger.

Dugnad

Planlegging av dugnader i samarbeid med styret, bestemt datoer og utarbeidet en oversikt over oppgaver som skal utføres under dugnadene. Eksempelvis rydding av fellesområder, vedlikehold av grøntarealer, opprensning av avfall og mindre reparasjonsarbeider. Det er som vanlig gjennomført to dugnader pr år, én på våren og én på høsten. Oppgaver har blitt fordelt blant deltakerne, og styret har sørget for at nødvendig utstyr har vært tilgjengelig, og at beboere har fått god informasjon på forhånd.

Oppfølging av miljøutvalget

I 2024 organiserte styret julegrantenning og nissebesøk med godteposer til barna i borettslaget. Det tok lenger tid å samle nytt miljøutvalg enn forventet, men fire medlemmer er nå rekruttert: Helene Mathisen, Sissel Johannesen, Marianne Lindaas og Malin Cornelia Tararr. Miljøutvalget gjennomførte sitt første møte den 19. mars. Vi håper på mange hyggelige initiativer i året 2025/2026.

Vallerud Aktivitetspark

Vallerud Aktivitetspark skal være representert med representanter fra hvert av de tre borettslagene Vallerudåsen, Vallerudtoppen og Vallerudlia. Det trenger ikke være styremedlemmer fra borettslagene som sitter i styret i aktivitetsparken.

Aktivitetsparken opplever at det kun er en håndfull ildsjeler som er aktive når det gjelder å måke banen fri for snø og sprøyte is, og å gjøre andre nødvendige reparasjoner. Det etterlyses større deltakelse fra flere beboere da aktivitetsparken står i fare for å forfalle i fremtiden om det ikke kommer til «flere hender». Beboere oppfordres til å melde seg, både som styrerepresentanter og til å «sjau» - gjerne begge deler!



Til generalforsamlingen i Vallerudåsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vallerudåsen 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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
1 av 22 0516 Vallerudåsen 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, 6. mai 2025
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. 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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		678 651	1 040 010
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-3 269 874	-10 593 834
Tilbakeføring av avskrivning	15	71 239	93 533
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-40 106
Tillegg for nye langsiktige lån	16	25 709 764	30 032 877
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-22 397 647	-19 851 971
Innsk. øremerk. bankkto		-3 322	-1 858
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		110 160	-361 359
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		788 811	678 652

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 097 815	1 921 599
Kortsiktig gjeld	-309 004	-1 242 947
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	788 811	678 652



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 192 376	3 831 164	4 231 000	4 619 000
Innbetalinger		0	3 789	0	0
Ladeinntekter EL-bil		75 268	243 309	200 000	200 000
Andre inntekter		0	0	50 000	50 000
SUM DRIFTSINNEKTER		4 267 644	4 078 262	4 481 000	4 869 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-75 526	-68 735	-75 500	-76 000
Styrehonorar	4	-200 000	-180 000	-200 000	-200 000
Avskrivninger	14	-71 239	-93 533	-28 000	0
Revisjonshonorar	5	-8 625	-8 625	-8 000	-9 000
Andre honorarer		0	-30 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-119 580	-113 560	-120 400	-126 000
Konsulenthonorar	6	-6 665	-50 481	-35 000	-35 000
Kontingenter		-11 400	-11 400	-11 400	-11 400
Drift og vedlikehold	7	-3 663 861	-11 501 232	-3 000 000	-537 000
Forsikringer		-248 795	-206 328	-227 000	-496 739
Kommunale avgifter	8	-1 252 512	-1 045 488	-1 185 521	-1 217 300
Energi/fyring	9	-78 616	-221 209	-200 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-279 010	-266 298	-280 000	-291 000
Andre driftskostnader	10	-256 583	-165 269	-134 300	-163 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 272 411	-13 962 159	-5 505 121	-3 202 939
DRIFTSRESULTAT		-2 004 767	-9 883 897	-1 024 121	1 666 061
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	20 083	8 918	0	0
Finanskostnader	12	-1 285 190	-718 855	-1 001 946	-1 332 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 265 107	-709 937	-1 001 946	-1 332 000
ÅRSRESULTAT		-3 269 874	-10 593 834	-2 026 067	334 061
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-3 269 874	-10 593 834		



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

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	34 159 250	34 159 250
Tomt		1 413 300	1 413 300
Andre varige driftsmidler	14	58 056	129 295
Miljøbankkonto, øremerket		103 186	87 717
SUM ANLEGGSMIDLER		35 733 792	35 789 561
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		94 633	69 753
Driftskonto OBOS-banken		388 407	1 814 899
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 715	825
Sparekonto OBOS-banken		612 060	36 122
SUM OMLØPSMIDLER		1 097 815	1 921 599
SUM EIENDELER		36 831 606	37 711 160
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 57 * 100		5 700	5 700
Opptjent egenkapital		1 084 728	4 354 602
SUM EGENKAPITAL		1 090 428	4 360 302
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	23 284 575	19 972 458
Borettsinnskudd	16	12 049 900	12 049 900
Avsetning bomiljøtiltak	17	97 700	85 553
SUM LANGSIKTIG GJELD		35 432 175	32 107 911
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		291 442	1 220 712
Skyldige offentlige avgifter	18	5 325	2 487
Påløpte renter		7 227	15 458
Annen kortsiktig gjeld	19	5 010	4 290
SUM KORTSIKTIG GJELD		309 004	1 242 947
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		36 831 606	37 711 160
Pantstillelse	20	35 549 900	35 049 900
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 10.04.2025
Styret i Vallerudåsen Borettslag

Christine Lingaas
Jardar Sølva Øverby

Marita Helen Hansen

Malin Tararr



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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 910 512
Leietillegg for påbygg	195 084
Parkeringsleie	103 548
Ladeboks	10 220
Karnapp	3 240
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 222 604

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-30 228
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 192 376

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-36 000
Påløpte feriepenger	-5 010
Arbeidsgiveravgift	-33 984
Arbeidsklær	-532
SUM PERSONALKOSTNADER	-75 526

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 200 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 594, 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**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 665
SUM KONSULENTHONORAR	-6 665

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-3 263 283
Drift/vedlikehold VVS	-12 821
Drift/vedlikehold elektro	-18 170
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-51 529
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 194
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-296 863
Egenandel forsikring	-16 000
Kostnader dugnader	-4 001
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 663 861

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-421 568
Avløpsavgift	-461 726
Feieavgift	-32 772
Renovasjonsavgift	-336 447
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 252 512

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-34 311
Andre fyringskostnader	-44 305
SUM ENERGI / FYRING	-78 616

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-66 152
Verktøy og redskaper	-7 317
Driftsmateriell	-36 719
Snørydding	-100 893
Andre fremmede tjenester	-17 635
Andre kostnader tillitsvalgte	-594
Andre kontorkostnader	-1 653
Telefon, annet	-5 049
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-17 008
Bank- og kortgebyr	-2 484
Velferdskostnader	-1 080
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-256 583

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 823
Renter av sparekonto i OBOS-banken	15 260
SUM FINANSINNTEKTER	20 083

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-520 497
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-764 693
SUM FINANSKOSTNADER	-1 285 190

NOTE: 13**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: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser		
Tilgang 2018	36 497	
Avskrevet tidligere	-36 496	
		1
Diverse		
Tilgang 2021	29 667	
Avskrevet tidligere	-17 800	
Avskrevet i år	-5 933	
		5 933



Ladebokser elbil		
Tilgang 2022	138 625	
Tilgang 2023	20 731	
Avskrevet tidligere	-73 494	
Avskrevet i år	-40 201	
		45 661
Ladestasjon for el bil nr 2		
Tilgang 2021	111 875	
Avskrevet tidligere	-93 228	
Avskrevet i år	-18 646	
		1
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2016	247 000	
Tilgang 2017	199 925	
Avskrevet tidligere	-446 924	
		1
Ladebokser elbil		
Tilgang 2023	19 375	
Avskrevet tidligere	-6 458	
Avskrevet i år	-6 458	
		6 458
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		58 056

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -71 239

NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,74 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023 -19 972 458

Økning i år -2 250 000

Nedbetalt i år 22 222 458

0

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,68 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024 -22 784 136

Økning i år -675 628

Nedbetalt i år 175 189

-23 284 575

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -23 284 575

NOTE: 16

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1987 -13 879 300

Korrigerings (Tilbakeføring av overskudd byggeregnskap 1987) 1 829 400

SUM BORETTSINNSKUDD -12 049 900

**NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-97 700
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-97 700

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-2 715
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 610
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-5 325

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-5 010
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-5 010

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 049 900
Pantelån	23 284 575
TOTALT	35 334 475

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

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



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 19.05.25

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.