



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 414 166
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VALLEFJELL I BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Merete Vie
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 06.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		11 112 634	11 111 314
Sum inntekter		11 112 634	11 111 314
Kostnader			
Lønnskostnad		972 998	935 586
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		18 384	40 586
Annen driftskostnad		5 051 641	5 783 747
Sum kostnader		6 043 022	6 759 919
Driftsresultat		5 069 612	4 351 395
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		35 047	7 803
Sum finansinntekter		35 047	7 803
Annen finanskostnad		1 264 893	829 926
Sum finanskostnader		1 264 893	829 926
Netto finans		-1 229 846	-822 123
Ordinært resultat før skattekostnad		3 839 766	3 529 272
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 839 766	3 529 272
Årsresultat		3 839 766	3 529 272
Totalresultat		3 839 766	3 529 272
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 839 766	3 529 272
Sum overføringer og disponeringer		3 839 766	3 529 272



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		69 441 726	69 441 726
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		222 401	110 784
Sum varige driftsmidler		69 664 127	69 552 510
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		69 664 127	69 552 510
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		831 565	160 975
Sum fordringer		831 565	160 975
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		8 213 322	7 455 368
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 213 322	7 455 368
Sum omløpsmidler		9 044 886	7 616 343
SUM EIENDELER		78 709 013	77 168 854

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		22 100	22 100
Sum innskutt egenkapital		22 100	22 100
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		25 943 038	22 103 272
Sum opptjent egenkapital		25 943 038	22 103 272
Sum egenkapital		25 965 138	22 125 372
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		48 949 264	51 572 564
Øvrig langsiktig gjeld		2 899 000	2 899 000
Sum annen langsiktig gjeld		51 848 264	54 471 564
Sum langsiktig gjeld		51 848 264	54 471 564
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		270 700	219 713
Leverandørgjeld		386 793	56 588
Skyldige offentlige avgifter		46 769	42 739
Annen kortsiktig gjeld		191 349	252 878
Sum kortsiktig gjeld		895 611	571 918
Sum gjeld		52 743 875	55 043 482
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		78 709 013	77 168 854



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 379189

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 414 166
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VALLEFJELL I BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Merete Vie
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.05.2023



Organisasjonsnr: 951 414 166
VALLEFJELL I BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		11 112 634	11 111 314
Sum inntekter		11 112 634	11 111 314
Kostnader			
Lønnskostnad		972 998	935 586
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		18 384	40 586
Annen driftskostnad		5 051 641	5 783 747
Sum kostnader		6 043 022	6 759 919
Driftsresultat		5 069 612	4 351 395
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		35 047	7 803
Sum finansinntekter		35 047	7 803
Annen finanskostnad		1 264 893	829 926
Sum finanskostnader		1 264 893	829 926
Netto finans		-1 229 846	-822 123
Ordinært resultat før skattekostnad		3 839 766	3 529 272
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 839 766	3 529 272
Årsresultat		3 839 766	3 529 272
Totalresultat		3 839 766	3 529 272
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 839 766	3 529 272
Sum overføringer og disponeringer		3 839 766	3 529 272



Organisasjonsnr: 951 414 166
VALLEFJELL I BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		69 441 726	69 441 726
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		222 401	110 784
Sum varige driftsmidler		69 664 127	69 552 510
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		69 664 127	69 552 510
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		831 565	160 975
Sum fordringer		831 565	160 975
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		8 213 322	7 455 368
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 213 322	7 455 368
Sum omløpsmidler		9 044 886	7 616 343
SUM EIENDELER		78 709 013	77 168 854
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		22 100	22 100
Sum innskutt egenkapital		22 100	22 100



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	25 943 038	22 103 272
Sum opptjent egenkapital	25 943 038	22 103 272
Sum egenkapital	25 965 138	22 125 372
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	48 949 264	51 572 564
Øvrig langsiktig gjeld	2 899 000	2 899 000
Sum annen langsiktig gjeld	51 848 264	54 471 564
Sum langsiktig gjeld	51 848 264	54 471 564
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	270 700	219 713
Leverandørgjeld	386 793	56 588
Skyldige offentlige avgifter	46 769	42 739
Annen kortsiktig gjeld	191 349	252 878
Sum kortsiktig gjeld	895 611	571 918
Sum gjeld	52 743 875	55 043 482
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	78 709 013	77 168 854



Organisasjonsnr: 951 414 166
VALLEFJELL I BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
1.00

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 2023

Vallefjell | Borettslag

25. april 2023

Selskapsnummer: 1288





Velkommen til årsmøte i Vallefjell I 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:

25. april 2023 kl. 17:00, Rolvsøy rådhus.

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.

Vedlegg fra valgkomiteen

Dere vil finne innstilling fra valgkomiteen bakerst i heftet.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Valg av tillitsvalgte
5. Valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Vallefjell I Borettslag



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

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. Årsrapport til innkalling.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 250 000

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Angelica Nielsen
- Janne Stene
- Roy Stenberg
- Tore J Johansen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Tore H Fredriksen

Vedlegg

1. Valg.pdf
2. Innstilling valgkomite.pdf



Sak 5

Valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 1 leder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som leder:

- Ingen kandidat

Valg av 1 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Ingen Kandidat



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jonny Sten Larsen (2022-2024)	Bergfrueveien 14 B
Styremedlem	Solveig Olavsdotter Helgeland (2021-2023)	Bergfrueveien 16 C
Styremedlem	Tore Johnny Johansen (2021-2023)	Bergfrueveien 16 B
Styremedlem	Alf Kolstad (2022-2024)	Bergfrueveien 10 B
Styremedlem	Janne Merete Stene (2021-2023)	Bergfrueveien 12 C
Varamedlem	Linn Marie Hermansen	Bergfrueveien 10 B

Valgkomiteen

Ida Kristine Gangstø Berg	Bergfrueveien 10 A
John Cato Larsen	Bergfrueveien 14 D
Bjørn Ivar Monrad	Bergfrueveien 12 C

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. På Vibbo kan du også komme i kontakt med styret.

Generelle opplysninger om Vallefjell I Borettslag

Borettslaget består av 221 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Vallefjell I Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951414166, og ligger i Fredrikstad kommune, gnr. 729, bnr. 53

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.

Vallefjell I Borettslag har 1 ansatt.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er PWC Østfold.



Styrets arbeid

Vallefjell 1 borettslag fremstår veldrevet, godt vedlikeholdt og med sunn økonomi. Styret har møter hver måned og behandler store og små saker i løpet av året. Noe av dette følger nedenunder.

Våren 2021 ble styret via en eiendomsmegler, gjort oppmerksom på at vi sto oppført i grunnboken med festetomter. Det viste seg at vår eiendom besto av 9 forskjellige parseller i grunnboken hvor borettslaget hadde både eiendomsrett og festerett. Etter mye frem og tilbake inntil i fjor høst med Fr stad kommune og Kartverket, har vi nå fått samlet dette til en eiet tomt med betegnelsen gnr 729 bnr 53.

I løpet av 2022 gjennomførte styret og vaktmester HMS-runde i hver leilighet. Her ble HMS-skjema gjennomgått med hver enkelt beboer.

Borettslaget har i lengre tid vært plaget med at ikke alle klarer å forholde seg til våre parkeringsregler. Quality Security følger nå opp parkeringsreglene i borettslaget uten kostnad for oss, men har inntjening i forbindelse med kontrollavgiftene.

Avfallsplassen har blitt utvidet og oppgradert i dialog med Fr stad kommune. Arbeidet ble utført av Ødegård AS. Plassen ble bra og kan nå utvides med flere avfallsbeholdere.

Fra tid til annen har det vært enkelte (taxier og fra hjemmehjelpen) som ikke har klart å forholde seg til fartsgrensen på 15 km/t. Fartsdumper har blitt plassert på strategiske steder og har bidratt til at det ikke kan kjøres for fort.

Borettslaget har investert i en solid fliskutter som tar unna kvist/grener på opp til 17 cm i diameter. Vi har mye skog på vårt område som trenger stell og da slipper vi containere for å kvitte oss med skogsavfall.

Borettslaget var 50 år i 2022 og ble på senhøsten feiret med grilling av hamburgere og pølser med tilhørende drikke og stor marsipankake for alle beboere. Egen grillmester sto for både grilling og god stemning. De som var tilstede koste seg utover kvelden med quiz, snacks, musikk og dans.

Rundkjøring/bussholdeplass ble i høst frigjort fra Fr stad kommune etter at de har hatt bruksrett på vår eiendom i flere år. Deler av rundkjøringen har nå blitt omgjort til parkering for større kjøretøy og flere gjesteplasser.

Borettslaget har forlenget avtalen med Telenor for levering av TV/bredbånd. Dette i konkurranse med Telia. Ny T-We boks og router var en del av avtalen og ble montert av Bredbåndservice.

Julegrantenning er årlig tradisjon like før første advent. Små og store stilte opp. Julenisse dukket opp med godteri og brus til barna og det var gange rundt juletreet til julesanger. Gløgg, pepperkaker, tvist og klementiner stod også på menyen.

Styret vedtok i budsjettmøtet før jul å holde felleskostnader (husleie) uendret for 2023 til tross for antatt kostnadsøkning på over 6%.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak avsatt beløp til større vedlikeholdsarbeider har ikke blitt benyttet.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteøkning.

Resultat

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

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1.300.000 til større vedlikehold. Dette fordi tidligere avsatt beløp til avfallssystem har blitt utsatt.

Kommunale avgifter

Det er budsjettert 5% økning av de kommunale avgiftene.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, 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 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vallefjell I Borettslag. Det er budsjettert 11% økning av forsikringspremien for 2023.

Lån

Vallefjell I Borettslag har lån i Handelsbanken. Lånene betales månedlig til 3,8% flytende rente per 31.12.22.

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

Forretningsførerhonorar.

Det er budsjettert 5% økning av forretningsførerhonoraret.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Vallefjell I Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Vallefjell I Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Årsrapport til innkalling.pdf



Uavhengig revisors beretning - Vallefjell I Borettslag

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Sarpsborg, 3. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

(2)



VALLEFJELL I BORETTSLAG ORG.NR. 951 414 166, KUNDENR. 1288

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	7 044 425	6 158 372	7 044 425	8 149 275
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	3 839 766	3 529 272	1 878 450	1 243 450
Tilbakeføring av avskrivning	14 18 384	40 586	50 000	50 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	14 -130 000	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	15 0	54 331 237	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -2 623 300	-57 015 042	-1 795 000	-1 348 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	1 104 850	886 053	133 450	-54 550
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	8 149 275	7 044 425	7 177 875	8 094 725
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	9 044 886	7 616 343		
Kortsiktig gjeld	-895 611	-571 918		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	8 149 275	7 044 425		



VALLEFJELL I BORETTSLAG ORG.NR. 951 414 166, KUNDENR. 1288

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	11 111 760	11 111 160	11 111 000	11 169 000
Andre inntekter	3	874	154	15 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		11 112 634	11 111 314	11 126 000	11 169 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-722 998	-695 586	-772 050	-757 000
Styrehonorar	5	-250 000	-240 000	-250 000	-250 000
Avskrivninger	14	-18 384	-40 586	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-9 875	-8 750	-9 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-370 275	-359 490	-368 500	-390 000
Konsulenthonorar	7	-18 467	-10 588	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-214 966	-1 034 963	-2 110 000	-2 085 000
Forsikringer		-409 714	-369 204	-420 000	-415 000
Kommunale avgifter	9	-2 264 800	-2 140 274	-2 190 000	-2 102 000
Energi/fyring		-277 178	-274 441	-250 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 041 569	-1 220 309	-1 271 000	-1 100 000
Andre driftskostnader	10	-444 796	-365 728	-529 000	-505 550
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 043 022	-6 759 919	-8 259 550	-7 955 550
DRIFTSRESULTAT		5 069 612	4 351 395	2 866 450	3 213 450
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	35 047	7 803	15 000	0
Finanskostnader	12	-1 264 893	-829 926	-1 003 000	-1 970 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 229 846	-822 123	-988 000	-1 970 000
ÅRSRESULTAT		3 839 766	3 529 272	1 878 450	1 243 450
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		3 839 766	3 529 272		



VALLEFJELL I BORETTSLAG
ORG.NR. 951 414 166, KUNDENR. 1288

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	62 787 630	62 787 630
Tomt		6 654 096	6 654 096
Andre varige driftsmidler	14	222 401	110 784
SUM ANLEGGSMIDLER		69 664 127	69 552 510
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		10 022	140
Forskuddsbetalte kostnader		821 543	160 835
Driftskonto OBOS-banken		4 851 776	4 122 389
Skattetrekkkonto OBOS-banken		20 725	19 897
Sparekonto OBOS-banken		3 340 821	3 313 082
SUM OMLØPSMIDLER		9 044 886	7 616 343
SUM EIENDELER		78 709 013	77 168 854
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 221 * 100		22 100	22 100
Opptjent egenkapital		25 943 038	22 103 272
SUM EGENKAPITAL		25 965 138	22 125 372
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	48 949 264	51 572 564
Borettsinnskudd	16	2 899 000	2 899 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		51 848 264	54 471 564



10

Vallefjell I Borettslag

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		129 528	124 652
Leverandørgjeld		386 793	56 588
Skyldige offentlige avgifter	17	46 769	42 739
Påløpte renter		158 341	77 922
Påløpte avdrag		112 359	141 791
Annen kortsiktig gjeld	18	61 821	128 226
SUM KORTSIKTIG GJELD		895 611	571 918

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

78 709 013 77 168 854

Pantstillelse	19	60 795 000	57 899 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 31.03.2023
Styret i Vallefjell I Borettslag

Jonny Sten Larsen/s/ Solveig Olavsdotter Helgeland/s/ Tore Johnny Johansen/s/

Alf Kolstad/s/ Janne Merete Stene/s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	9 716 424
Kabel-tv	991 008
Trappevask	178 488
Garasje	136 620
Parkering	69 930
Leie	56 496
Ekstra parkering	21 330
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 170 296

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-51 888
Kabel-tv	-4 464
Garasje	-1 380
Trappevask	-804
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 111 760

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

Regnskapskorrigeringer	84
Ekstra P.plasser	790
SUM ANDRE INNTEKTER	874

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-499 414
Påløpte feriepenger	-61 793
Arbeidsgiveravgift	-119 801
Pensjonskostnader innskudd	-27 675
AFP-pensjon	-10 772
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-935
Yrkesskadeforsikring	-2 607
SUM PERSONALKOSTNADER	-722 998

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 250 000.

I tillegg har styret fått dekket julebord for kr 20 386, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 467
SUM KONSULENTHONORAR	-18 467

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-30 361
Drift/vedlikehold elektro	-76 112
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-72 256
Drift/vedlikehold brannsikring	-27 529
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-8 708
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-214 966

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-621 201
Vann- og avløpsavgift	-1 389 794
Renovasjonsavgift	-253 805
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 264 800

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-950
Container	-93 136
Verktøy og redskaper	-3 799
Driftsmateriell	-41 458
Lyspærer og sikringer	-8 382
Renhold ved firmaer	-187 500
Andre fremmede tjenester	-13 292
Kontor- og datarekvisita	-4 493
Trykksaker	-6 076
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Andre kostnader tillitsvalgte	-20 386
Andre kontorkostnader	-2 212
Telefon, annet	-5 193
Porto	-280
Drivstoff biler, maskiner osv.	-8 942
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-1 265
Gaver	-5 059
Bank- og kortgebyr	-6 219
Velferdskostnader	-35 365
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-444 796

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 272
Renter av sparekonto i OBOS-banken	27 739
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	36
SUM FINANSINTEKTER	35 047

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-344 404
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-920 453
Renter på leverandørgjeld	-36
SUM FINANSKOSTNADER	-1 264 893

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris 1973	2 930 208
Rehabilitering røropplegg 2003, 2007	7 325 576
Rehabilitering fasader forblending 2004	17 503 078
Rehabilitering fasader m.m. 1995 - 1997	9 730 642
Rehabilitering fasade og balkonger m.m. 2009-2011	25 298 127
SUM BYGNINGER	62 787 630

Tomten ble kjøpt i 2012

Gnr.729/bnr.52 M. flere

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 36

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

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

Fliskutter

Tilgang 2022 130 000

Avskrevet i år -6 500

123 500

Høytaleranlegg

Tilgang 2006 7 300

Avskrevet tidligere -7 299

1

Plentraktor

Tilgang 2001 4 500

Avskrevet tidligere -4 499

1

Port telefonanlegg

Tilgang 1999 89 200

Avskrevet tidligere -89 199

1

Traktor nr. 2

Tilgang 2013 350 000

Avskrevet tidligere -349 999

1

Boder

Tilgang 2020 36 169

Avskrevet tidligere -1 447

Avskrevet i år -3 617

31 105

Ladestasjon for el bil

Tilgang 2018 132 500

Avskrevet tidligere -132 499

1

Lekeapparat

Kostpris 955 577

Avskrevet tidligere -955 576

1

Sykkelbod

Tilgang 2019 29 757

Tilgang 2020 52 913

Avskrevet tidligere -6 614

Avskrevet i år -8 267

67 789

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER**222 401****SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-18 384**

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,80 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2021	-15 585 223	
Nedbetalt tidligere	734 146	
Nedbetalt i år	1 702 814	
		-13 148 263

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-38 746 014	
Nedbetalt tidligere	2 024 527	
Nedbetalt i år	920 486	
		-35 801 001

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-48 949 264**

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-2 879 500	
Korrigert tidligere år i henhold til original fellesobligasjon	-36 500	
Redusert tidligere år ved fjerning av borettslagets leilighet	17 000	
SUM BORETTSINNSKUDD		-2 899 000

NOTE: 17**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-20 725	
Skyldig arbeidsgiveravgift	-26 044	
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER		-46 769

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-61 793	
Fakturagebyr	-98	
Gebyrer tilbakeført	70	
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-61 821

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 899 000
Pantelån	48 949 264
Påløpte avdrag	112 359
TOTALT	51 960 623

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

Bygninger	62 787 630
Tomt	6 654 096
TOTALT	69 441 726



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i SpareBank 1 Skadeforsikring AS med polisenummer 19820207. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	El-bil lading på alle p-plasser	Borettslaget har inngått avtale med Ohmia Charging , og fra 01.01.2021 skal alle parkeringsplasser ha tilgang til el-lading.
2021 - 2021	Rehabilitering tak nr 16	Lekkasje- Rehabilitering av tak nr 16 (Bekostet på ord. Drift og vedlikeholdsbudsjett)
2018 - 2019	Byttet alle utgangsdører til leiligheten	
2018 - 2018	Ladestasjoner	Borettslaget har i 2018 installert 5 stk. ladestasjoner.
2016 - 2016	Montert vannstoppere i 80 leiligheter	Borettslaget har montert vannstoppere i ca 80 leiligheter. Dette gjelder i de leilighetene varmtvannsbeholder ikke står i våtrom.
2009 - 2010	Fasaderehabilitering	



Ark1

Funksjon	Navn	Periode	Status/Forslag
Styreleder	Jonny Sten larsen	2022 – 2024	Ikke på valg
1. Styremedlem	Janne Stene	2021 – 2023	Gjenvalg
2. Styremedlem	Solveig Helgeland	2021 – 2023	Ny. Erst. Angelica Nielsen
3. Styremedlem	Tore J Johansen	2021 – 2023	Gjenvalg. Alt. Roy Stenberg
4. Styremedlem	Alf Kolstad	2022 – 2024	Ikke på valg
Varamedlem	Tore H Fredriksen	2023 – 2024	NY.

Side 1

Vedlegg 2

24 av 27

Valg.pdf



Valgkomiteens innstilling til styret 2023

Styreleder

Jonny sten Larsen Bergfrueveien 14 Ikke på valg 2022- 2024

Styremedlemmer for 2 år foreslås:

Janne Stene Bergfrueveien 12 2023- 2025

Angelica Nielsen Bergfrueveien 12 2023- 2025

Tore J Johansen Bergfrueveien 16 2023- 2025

Roy Stenberg Bergfrueveien 16 2023- 2025

T. Johansen står på valg og forslag har kommet inn på R. Stenberg – det må velges mellom disse kandidatene.

Valgkomiteen har valg å skille på dame/ mann når det gjelder å velge Styremedlemmer. Dette for å opprettholde kvinneandelen i styret.

Styremedlem:

Alf Kolstad Bergfrueveien 10 Ikke på valg 2022- 2024

Varemedlem for 1 år foreslås:

Tore H Fredriksen Bergfrueveien 14 2023- 2024

Valgkomite for 1 år foreslås:

Ingen.

Valgkomiteen Vallefjellet Borettslag
Ida Kristine Berg og Bjørn I Monrad



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 25.04.23

Selskapsnummer: 1288 **Selskapsnavn:** Vallefjell I Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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



OBOS 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.