



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Heidi Holen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 16.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 972 901	2 583 877
Sum inntekter		2 972 901	2 583 877
Kostnader			
Lønnskostnad		130 077	126 357
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		121 263	96 684
Annen driftskostnad		2 210 361	2 110 791
Sum kostnader		2 461 700	2 333 833
Driftsresultat		511 201	250 044
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		36	124
Sum finansinntekter		36	124
Annen finanskostnad		32 626	41 459
Sum finanskostnader		32 626	41 459
Netto finans		-32 590	-41 335
Ordinært resultat før skattekostnad		478 611	208 709
Ordinært resultat etter skattekostnad		478 611	208 709
Årsresultat		478 611	208 709
Totalresultat		478 611	208 709
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		478 611	208 709
Sum overføringer og disponeringer		478 611	208 709



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		127 913	107 634
Sum varige driftsmidler		35 700 463	35 680 184
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		35 700 463	35 680 184
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		88 673	82 498
Sum fordringer		88 673	82 498
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 146 931	805 108
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 146 931	805 108
Sum omløpsmidler		1 235 604	887 605
SUM EIENDELER		36 936 067	36 567 789

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 700	5 700
Sum innskutt egenkapital		5 700	5 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		23 310 904	22 832 293
Sum opptjent egenkapital		23 310 904	22 832 293
Sum egenkapital		23 316 604	22 837 993
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 465 808	1 628 941
Øvrig langsiktig gjeld		12 049 900	12 049 900
Sum annen langsiktig gjeld		13 515 708	13 678 841
Sum langsiktig gjeld		13 515 708	13 678 841
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		181	183
Leverandørgjeld		95 661	36 342
Skyldige offentlige avgifter		4 910	1 761
Annen kortsiktig gjeld		3 003	12 669
Sum kortsiktig gjeld		103 755	50 955
Sum gjeld		13 619 463	13 729 796
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		36 936 067	36 567 789



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 325443

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Heidi Holen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 04.06.2022



Organisasjonsnr: 947 972 979
VALLERUDÅSEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 972 901	2 583 877
Sum inntekter		2 972 901	2 583 877
Kostnader			
Lønnskostnad		130 077	126 357
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		121 263	96 684
Annen driftskostnad		2 210 361	2 110 791
Sum kostnader		2 461 700	2 333 833
Driftsresultat		511 201	250 044
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		36	124
Sum finansinntekter		36	124
Annen finanskostnad		32 626	41 459
Sum finanskostnader		32 626	41 459
Netto finans		-32 590	-41 335
Ordinært resultat før skattekostnad		478 611	208 709
Ordinært resultat etter skattekostnad		478 611	208 709
Årsresultat		478 611	208 709
Totalresultat		478 611	208 709
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		478 611	208 709
Sum overføringer og disponeringer		478 611	208 709



Organisasjonsnr: 947 972 979
VALLERUDÅSEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

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	127 913	107 634
Sum varige driftsmidler	35 700 463	35 680 184
Finansielle anleggsmidler		
Sum finansielle anleggsmidler	0	0
Sum anleggsmidler	35 700 463	35 680 184
Omløpsmidler		
Varer		
Sum varer	0	0
Fordringer		
Andre fordringer	88 673	82 498
Sum fordringer	88 673	82 498
Investeringer		
Sum investeringer	0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	1 146 931	805 108
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	1 146 931	805 108
Sum omløpsmidler	1 235 604	887 605
SUM EIENDELER	36 936 067	36 567 789

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	23 310 904	22 832 293
Sum opptjent egenkapital	23 310 904	22 832 293
Sum egenkapital	23 316 604	22 837 993
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 465 808	1 628 941
Øvrig langsiktig gjeld	12 049 900	12 049 900
Sum annen langsiktig gjeld	13 515 708	13 678 841
Sum langsiktig gjeld	13 515 708	13 678 841
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	181	183
Leverandørgjeld	95 661	36 342
Skyldige offentlige avgifter	4 910	1 761
Annen kortsiktig gjeld	3 003	12 669
Sum kortsiktig gjeld	103 755	50 955
Sum gjeld	13 619 463	13 729 796
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	36 936 067	36 567 789



Organisasjonsnr: 947 972 979
VALLERUDÅSEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. 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. 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.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

0519 Vallerudåsen Borettslag





Til andelseierne i Vallerudåsen Borettslag

**Velkommen til ordinær generalforsamling
Onsdag, 18. mai 2022 kl. 18:00
på Steinerskolen.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Vallerudåsen Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

**DET VIL BLI AVHOLDT BEBOERMØTE UMIDDELBART ETTER
GENERALFORSAMLINGEN I FORBINDELSE MED
BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSARBEID.**



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Vallerudåsen Borettslag

Avholdes

Onsdag, 18. mai 2022 kl. 18:00 på Steinerskolen.

Til behandling foreligger:

KONSTITUERING

- 1) Valg av møteleder
- 2) Godkjenning av de stemmeberettigede
- 3) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- 4) Godkjenning av møteinnkallingen

ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- 5) Årsrapport og regnskap for 2021
- 6) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

GODTGJØRELSER

- 7) Styret

INNKOMNE FORSLAG

- 8) Forslag fra styret om tilføyelse i vedtektene punkt 1-3 Kommunikasjon
- 9) Forslag fra styret om nytt punkt 4-5 i vedtektene. Laderett
- 10) Forslag fra styret om tilføyelse i vedtektene punkt 9.4
- 11) Forslag fra styret om endring av vedtektene punkt 4-3 (2)
- 12) Forslag fra styret om nytt punkt i husordensreglene om bruk av bålpanne
- 13) Forslag fra styret om vedtektsendring, tilføyelse under punkt 5-1, fjerning av ordet installasjon under punkt 5-1 (3) og endring av tekst i punkt 9-6
- 14) Forslag fra styret om nytt punkt i husordensreglene om retningslinjer for bruk og montering av trampoline.
- 15) Forslag fra styret om endring av husordensreglene punkt 9
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

VALG AV TILLITSVALGTE

- 16) Valg av styreleder for 1 år
- 17) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 18) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- 19) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år
- 20) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- 21) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 22. mars 2022

Styret i Vallerudåsen Borettslag

Helene Mathisen /s/ Camilla Wintermark /s/ Arnt-Erik Bohinen /s/
Henning Paulsen /s/ Kaja Rosseland /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Helene Mathisen	Riskeveien 40
Nestleder	Camilla Wintermark	Riskeveien 40
Styremedlem	Arnt-Erik Bohinen	Riskeveien 71
Styremedlem	Henning Paulsen	Riskeveien 35
Styremedlem	Kaja Rosseland	Riskeveien 53
Varamedlem	Øyvind Skar	Smørsoppveien 28

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Henning Paulsen		Riskeveien 35
Varadelegert		
Helene Mathisen		Riskeveien 40

Valgkomiteen

Wenche Lysenvoll		Smørsoppveien 5
David Røsler		Smørsoppveien 12
Terje Stav		Riskeveien 31

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner.

Generelle opplysninger om Vallerudåsen Borettslag

Borettslaget består av 57 andelsleiligheter.

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

Kantarellveien 13-15, 31-33, 41-45
Smørsoppveien 2-28, 1-33
Riskeveien 36-44, 31-75

Gårds- og bruksnummer:

99 512 513 514 648 675

Første innflytting skjedde i 1986. Tomten, kjøpt i 1986 er på 17 500 m².

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.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Vallerudåsen Borettslag har ansatt John-Erik Bjøralt til gressklipping og snømåking ved behov. Det er ikke registrert noen ulykker eller skader hos den ansatte i 2021.

**Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 972 901. Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre inntekter. Andre inntekter er spesifisert i note 3 i regnskapet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 461 700. Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold.

Resultat

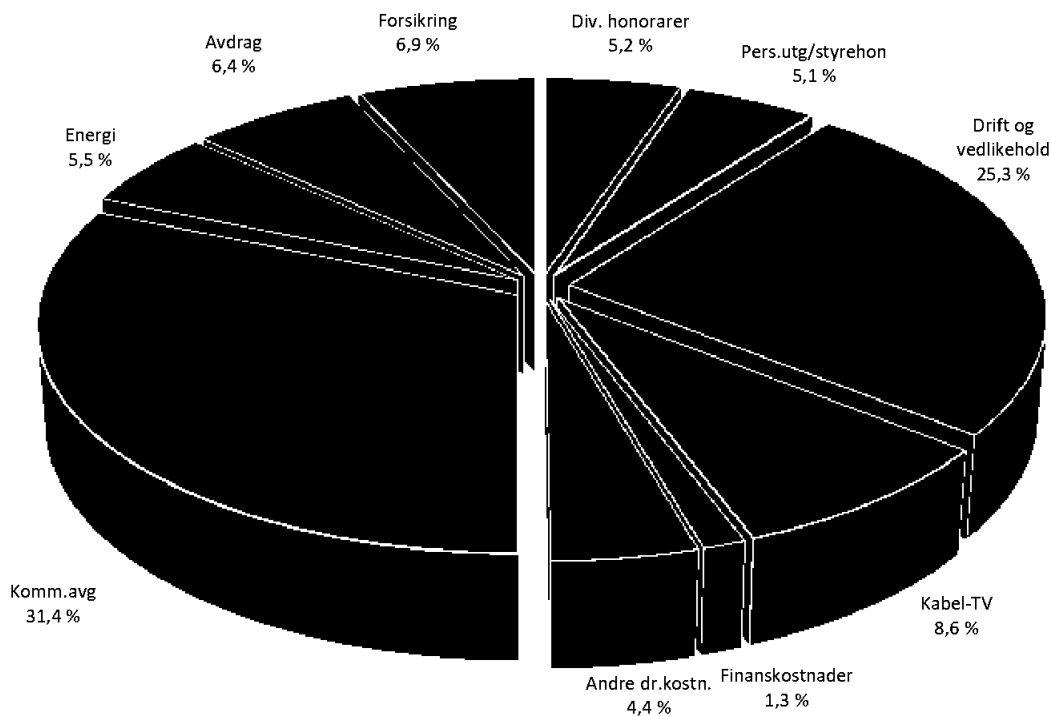
Årets resultat på kr 478 611 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 131 849 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Diagrammet nedenfor viser i prosent hvordan kostnadene er blitt fordelt i 2021



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 11 000 000 til større vedlikehold som blant annet omfatter omtrekking av tak, bytte av vinduer, prosjektledelse.

Kommunale avgifter i LØRENSKOG kommune

Vann uendret

Avløp økt med 31,7%

Renovasjon uendret

Feie- og tilsynsgebyr økt med 33,2%

**Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 15 000. Premiendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vallerudåsen Borettslag.

Lån

Vallerudåsen Borettslag har 1 lån i OBOS Boligkreditt AS.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret øker med 2,5% for 2022
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 2022.

Ifølge budsjettet vil nåværende felleskostnader på tross av låneopptaket redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 7 % fra 1.1.2022.
I tillegg ser styret at det er nødvendig å ta opp lån for å dekke de planlagte drifts- og vedlikeholdsoppgavene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Vallerudåsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Vallerudåsen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

*PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap*



Uavhengig revisors beretning - Vallerudåsen 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>.

Oslo, 24. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		836 650	275 363	836 650	1 131 849
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		478 611	208 709	141 600	-9 793 000
Tilbakeføring av avskrivning	14	121 263	96 684	97 000	8 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-141 542	-85 000	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16	0	1 760 815	0	11 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-163 133	-1 419 921	-163 000	-256 078
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		295 199	561 288	75 600	958 922
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 131 849	836 650	912 250	2 090 771

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 235 604	887 605
Kortsiktig gjeld	-103 755	-50 955
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 131 849	836 650



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 853 273	2 534 424	2 817 000	3 206 000
Andre inntekter	3	119 628	49 453	50 000	50 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 972 901	2 583 877	2 867 000	3 256 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-40 077	-36 357	-41 000	-43 000
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-120 000
Avskrivninger	14	-121 263	-96 684	-97 000	-8 000
Revisjonshonorar	6	-5 625	-6 150	-5 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-106 325	-103 735	-106 000	-109 000
Konsulenthonorar	7	-9 101	-2 216	-5 000	-5 000
Kontingenter		-11 400	-11 400	-11 400	-11 400
Drift og vedlikehold	8	-641 137	-751 907	-950 000	-11 000 000
Forsikringer		-173 759	-168 227	-174 000	-188 000
Kommunale avgifter	9	-795 864	-663 982	-796 000	-895 000
Energi/fyring		-138 983	-70 217	-75 000	-140 000
TV-anlegg/bredbånd		-217 175	-238 442	-242 000	-242 000
Andre driftskostnader	10	-110 993	-94 516	-100 000	-134 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 461 700	-2 333 833	-2 692 400	-12 898 400
DRIFTSRESULTAT		511 201	250 044	174 600	-9 642 400
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	36	124	2 000	2 000
Finanskostnader	12	-32 626	-41 459	-35 000	-153 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-32 590	-41 335	-33 000	-151 000
ÅRSRESULTAT		478 611	208 709	141 600	-9 793 400
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		478 611	0		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	34 159 250	34 159 250
Tomt		1 413 300	1 413 300
Andre varige driftsmidler	14	127 913	107 634
SUM ANLEGGSMIDLER		35 700 463	35 680 184
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		52 933	82 498
Andre kortsiktige fordringer	15	35 740	0
Driftskonto OBOS-banken		1 059 265	802 428
Skattetrekkskonto OBOS-banken		3 500	350
Sparekonto OBOS-banken		84 166	2 330
SUM OMLØPSMIDLER		1 235 604	887 605
SUM EIENDELER		36 936 067	36 567 789
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 57 * 100		5 700	5 700
Opptjent egenkapital		23 310 904	22 832 293
SUM EGENKAPITAL		23 316 604	22 837 993
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	1 465 808	1 628 941
Borettsinnskudd	17	12 049 900	12 049 900
SUM LANGSIKTIG GJELD		13 515 708	13 678 841
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		95 661	36 342
Skyldige offentlige avgifter	18	4 910	1 761
Påløpte renter		181	183
Annen kortsiktig gjeld	19	3 003	12 669
SUM KORTSIKTIG GJELD		103 755	50 955
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		36 936 067	36 567 789
Pantstillelse	20	17 810 900	13 810 900
Garantiansvar		0	0



Lørenskog, 22. mars 2022
Styret i Vallerudåsen Borettslag

Helene Mathisen /s/ Arnt-Erik Bohinen /s/ Henning Paulsen /s/
Kaja Rosseland /s/ Camilla Wintermark /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.

SKATTETREKSKONTO

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

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

Felleskostnader	2 514 645
Parkering	202 860
Leietillegg påbygg	177 336
Karnapp	2 592
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 897 433

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-44 160
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 853 273

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Elbil strøm	87 141
Nettinnbetalinger	32 487
SUM ANDRE INNTEKTER	119 628

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-21 000
Påløpte feriepenger	-3 003
Arbeidsgiveravgift	-16 074
SUM PERSONALKOSTNADER	-40 077

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 90 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 368, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 101
SUM KONSULENTHONORAR	-9 101

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

Drift/vedlikehold bygninger	-475 040
Drift/vedlikehold elektro	-4 391
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-52 054
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-75 976
Annet vedlikehold	-24 711
Kostnader dugnader	-8 966
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-641 137

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-224 823
Avløpsavgift	-271 203
Feieavgift	-28 571
Renovasjonsavgift	-271 267
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-795 864

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-3 748
Driftsmateriell	-10 316
Snørydding	-65 625
Gressklipping	-11 875
Andre fremmede tjenester	-634
Trykksaker	-507
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 368
Andre kontorkostnader	-1 056
Telefon, annet	-4 518
Porto	-1 125
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-5 829
Bank- og kortgebyr	-2 474
Velferdskostnader	-918
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-110 993

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	36
SUM FINANSINNTEKTER	36

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-32 626
SUM FINANSKOSTNADER	-32 626

NOTE: 13**BYGNINGER**

Tilgang 1987	33 952 500
Avgang 1992	-114 000
Kostpris ladebokser 2019	235 750
Tilgang i år, ladebokser	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**

Snøfreser	
Tilgang 2018	36 497
Avskrevet tidligere	-18 248
Avskrevet i år	-7 299
	10 949

Akebakke

Tilgang 2021	29 667
Avskrevet i år	-5 933
	23 733

Ladestasjon for el bil

Tilgang 2016	247 000
Tilgang 2017	199 925
Avskrevet tidligere	-357 540
Avskrevet i år	-89 384
	1

Ladestasjon for el bil nr 2

Tilgang 2021	111 875
Avskrevet i år	-18 646
	93 229

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	127 913
--------------------------------	----------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-121 263
--------------------------------	-----------------

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Elbil strøm desember 2021 - innbetalt i 2022	35 740
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	35 740

NOTE: 16

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,25 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2020	-1 760 815
Nedbetalt tidligere	131 874
Nedbetalt i år	163 133
	-1 465 808

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 465 808
------------------------------------	-------------------

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1987	-13 879 300
Korrigerig (Tilbakeføring av overskudd byggeregnskap 1987)	1 829 400
SUM BORETTSINNSKUDD	-12 049 900

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-3 500
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 410
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-4 910

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-3 003
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-3 003

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 049 900
Pantelån	1 465 808
	13 515 708

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

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



INNKOMNE FORSLAG

Sak 8

Forslag fra styret om tilføyelse i vedtektene punkt 1-3 Kommunikasjon

01.04.2021 trådte det nye bestemmelser i kraft i borettslagsloven. Borettslagsloven er ufravikelig og bestemmelsene vil gjelde for vårt borettslag uavhengig om de tas inn i vedtektene eller ikke.

I samarbeid med forretningsfører har styret identifisert det vi mener er de viktigste og mest relevante lovendringene for vårt borettslag, og styret anbefaler at denne bestemmelsene tas inn i våre vedtekter.

Forslag til endring:

Vedtekter nytt punkt 1-3, gjelder kommunikasjon mellom styret og andelseiere. 1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

Styrets innstilling

Godkjennes i sin helhet slik det foreligger.

Sak 9

Forslag til laderett i vedtektene, tilpasset borettslaget: For eksempel:

Punkt om laderett:

4.4

Leietakere av borettslagets ladepunkter har ansvar for å gjennomføre jevnlig egenkontroll av ladestasjon for å påse at ladeboksen ikke har fysiske skader, og at den fungerer som normalt. Det skal straks meldes styret hvis det oppdages feil, mangler eller skader på boksen. Dette er av sikkerhetsmessige årsaker. Borettslaget eier samtlige ladestasjoner og inngår derfor en leiekontrakt med andelseiere som har behov for lading. Styret gis fullmakt til å fastsette en avgift for å lade el-bil i borettslaget. I tillegg faktureres det for eget strømforbruk kvartalsvis. Andelseiere må anskaffe egen ladekabel, og er ansvarlig for at denne fungerer iht retningslinjer.

4.4 (1) Laderett på egen parkeringsplass

Andelseiere som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke, rett til å få satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Borettslaget kan omfordele monterte ladebokser mellom parkeringsplassene ved behov, fremfor å anskaffe nye.

4.4 (2) Laderett på borettslagets parkeringsplasser

Noen av parkeringsplassene til borettslaget ute er tilrettelagt som lade plass for elbil og ladbar hybridbil. De som disponerer slike ladbare biler, har fortrinnsrett til disse plassene. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på lade plass at vedkommende fra før disponerer parkeringsplass. Andelseiere som er berettiget til en slik lade plass, melder sin interesse til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste.



Sak 10

Forslag fra styret om tilføyelse i vedtektene punkt 9.4

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltakelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling. Får å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamling i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vår borettslag.

Forslag:

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt i vedtektene punkt 9.4

Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling.

Styrets innstilling

Godkjennes i sin helhet slik det er fremlagt fra styret.

Sak 11

Forslag fra styret om endring av vedtektene punkt

4-3 Bygningsmessige arbeider

Punkt (2)

Enhver endring av boligen skal gjennomføres/utføres etter gjeldende byggeforskrifter, eventuelle andre offentlige bestemmelser, med nødvendig faglig kompetanse ihht myndighetskrav.

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

Kopi av sluttdokumentasjon på arbeidet leveres borettslaget.

Avsnitt 2, endres til:

Utbygging av terrasser og boder under bygningsmessige arbeider, i tillegg til "Forandringer som berører boligens eksteriør – herunder oppsetting av private radio og TV-antennener, markiser, takvinduer, gjerder levegger mm er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke og i tillegg eventuelle kommunale godkjenninger.

Kopi av sluttdokumentasjon på arbeidet leveres borettslaget."

Sak 12**Forslag fra styret om nytt punkt i husordensreglene om bruk av bålpanne**

Det er tillatt å benytte bålpanne i egen hage, men det stilles krav til alminnelig aktsomhet. Det er den enkeltes plikt å forebygge for brann, eksplosjon og annen ulykke. Det anbefales med avstand på minimum 3-4 meter fra brennbart materiale/vegg, dersom det ikke foreligger noe annen anvisning fra produsent. I tillegg må den plasseres på et underlag som ikke er brennbart, og aldri under tak/markise. Ha egnede slökkemidler lett tilgjengelig. Vis hensyn mtp vær og vind/vindretning.

Sak 13**Pkt 5-1 (1) Andelseiernes vedlikeholdsplikt:**

tilføye:

"andelseiere plikter å påse at boligen er utstyrt med påbudt brannvern utstyr, og at dette fungerer, og er i forskriftsmessig stand"

Pkt 5-1 (3) fjerne "installasjon"

Endre fra:

(3) Andelseieren er selv ansvarlig for at *installasjon* og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

Endre til:

(3) Andelseieren er selv ansvarlig for at oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

9-6 Møteledelse og protokoll

Endre fra:

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

Endre til:

Styret vedtar møteleder til generalforsamling med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Styret godtar forslag til endringer i vedtektene



Sak 14

Forslag fra styret om nytt punkt i husordensreglene om retningslinjer for bruk og montering av trampoline.

- Trampoline kan kun monteres på det areal som andelseier selv disponerer (hageflekk eller tilsvarende). All montering og bruk av trampoline skjer for eierens egen regning og risiko, borettslaget har intet ansvar for disse og kan ikke holdes ansvarlig for skader på slike innretninger eller på person eller ting som følge av bruk av disse.
- Ved anskaffelse av trampoline skal styret og nærmeste naboer informeres, og det oppfordres til dialog med naboer omkring plassering og bruk.
- Eier av trampoline plikter å montere disse etter gjeldende monteringsanvisninger, med særlig vekt på at sikkerhet ivaretas. Trampoline skal ha montert sikkerhetsnett.
- Eier av trampoline skal føre nødvendig tilsyn, og vedlikehold slik at sikker bruk ivaretas.
- Bruk av trampoline skal skje på en måte som ikke medfører urimelig støy eller plage for andre beboere. Trampolinen skal under ingen omstendighet benyttes før kl.09.00 (søn. 10.00) eller etter kl. 20.00. I helger og ferier ber vi om at bruk av trampoline begrenses slik at det ikke er vedvarende støy for naboer. Styret kan gi pålegg som anses saklige og nødvendige for å ivareta felles trivsel og sikkerhet.
- Dersom trampoline eller andre innretninger anses å utgjøre en fare for sikkerheten kan styret pålegge eier straks å utbedre forholdet, og om nødvendig gi pålegg om at trampolinen fjernes.

Sak 15

Forslag fra styret om endring av Punkt 9 i husordensreglene.

Alle leiligheter i borettslaget er tildelt 1 parkeringsplass. Andelseiere som ønsker å lade elbil i garasjelegget må søke styret om dette. Styret gis fullmakt til å fastsette en avgift for å lade el-bil i borettslaget. *Det finnes 42 utleieplasser.*

Endres til Det finnes 43 utleieplasser.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Hei!

Valgkomiteens innstilling til valg av styremedlemmer på generalforsamlingen 2022 er:

Camilla Wintermark, (Riskeveien 40)	(leder for 1 år)
Natalija Stojanovski (Riskeveien 75) Øyvind Skar (Smørsoppveien 28)	(styremedlem for 2 år) NY (styremedlem for 1 år) NY
Marlis Eichholtz, vara (Riskeveien 37)	(varamedlem for 1 år) NY

Det er tradisjon i Vallerudåsen borettslag at styreleder stiller som delegat til OBOS' generalforsamling og at nestleder stiller som vara. Styret velger således selv hvem som tar rollen som vara.

Delegert til OBOS Generalforsamling Camilla Wintermark, leder (Riskeveien 40)
Varadelegert til OBOS Generalforsamling: (Skal velges av generalforsamlingen)

Det er også tradisjon at avtroppende styremedlemmer er valgkomité.

Som valgkomite for 1 år foreslås:

Helene Mathisen	Riskeveien 40
Henning Paulsen	Riskeveien 35

På vegne av valgkomiteen,
David Sitkin Røsler
Smørsoppveien 12
NO-1476 Rasta
Tlf. (+47) 41427052



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Avholdte styremøter

Styret har i 2021 avholdt 6 styremøter. I tillegg deltok styret i ett konstituerende styremøte ved oppstart, samt ett regnskapsmøte i oktober, med forretningsfører i Obos. Styret har hatt månedlig møter med unntak av sommerferie og juleferie perioden. Det sendes ut innkalling før møtene, og skrives protokoll i etterkant. En del saker tas opp på hvert møte, blant annet økonomi, vedlikehold og drift samt oppdukkende beboersaker. Mange saker blir behandlet og løst mellom møtene, disse sakene samles under "orienteringssaker" på hvert møte. Styret besto hovedsakelig av nye medlemmer og ny styreleder i 2021. Det medførte at styret har brukt mye tid på å sette seg inn i alle oppgavene i borettslaget. Borettslaget har en omfattende oppgaveportefølje som krever jevnlig dialog med ulike aktører, oppfølging, befaringer, oppdukkende saker og henvendelser som skal besvares. I tillegg har styret avdekket et stort vedlikeholdsetterslep i borettslaget. Det gjelder hovedsakelig tak, vinduer, fasade, inngangsdører, og garasjeanlegg. Styret har gjort et godt stykke arbeid med å igangsette større nødvendige vedlikeholdsprosjekter.

Styrets medlemmer – oppgavefordeling

Styret har fordelt oppgavene seg imellom etter hovedansvarsområde.

I 2021 har ansvarsfordelingen i hovedsak vært som følgende:

- Drift- og vedlikeholdsansvarlig: Camilla Wintermark & Henning Paulsen
- Informasjon til beboere: Kaja Rosseland & Camilla Wintermark
- Økonomiansvarlig: Camilla Wintermark
- Dugnadsansvarlig: Kaja Rosseland
- Uteromansvarlig: Arnt-Erik Bohinen
- HMS ansvarlig: Arnt-Erik Bohinen & Helene Mathisen
- Innkjøpsansvarlig: Kaja Rosseland & Arnt-Erik Bohinen
- Godkjenning av fakturaer: Helene Mathisen & Camilla Wintermark
- Kontakt med Obos: Camilla Wintermark & Helene Mathisen
- Beboer- og boligsaker: Camilla Wintermark & Helene Mathisen
- Parkeringsplasser: Camilla Wintermark
- Tilgang garasje: Henning Paulsen & Arnt-Erik Bohinen
- Prosjekt nærmiljø: Henning Paulsen
- Kontakt med miljøutvalget: Kaja Rosseland
- Kontakt med Steinerskolen: Helene Mathisen
- Kontakt med naboborettslag: Helene Mathisen
- Referent/sekretær: Camilla Wintermark

Ved befaringer uten profesjonell bistand vil to fra styret delta.

Informasjon til beboerne

Styret ønsker god kommunikasjon med beboerne. Informasjon fra styret distribueres som hovedregel per e-post eller via Vibbo. I 2021 har styret publisert 23 nyheter på Vibbo.

Eksempler på informasjon som er sendt ut er informasjon om endringer i husleie, status på vedlikeholdsprosjekter, HMS, dugnad, parkering. Vi oppfordrer de som ikke mottar mail om at de informerer styret om eventuell ny mail adresse.

Vedlikehold av bygningsmassen

Styret benytter seg av profesjonell bistand ved befaringer. I 2021 har borettslaget benyttet seg av Brandbu AS sine tjenester. Høsten 2021 ble det skiftet ut 10 stk vinduer og 9 stk dører. Dette var en bestilling basert på innmeldinger som ble sendt inn før nytt styret var konstituert. Garasjeporten, spesielt nedre plan, har hengt seg opp ved gjentatte ganger i 2021. I følge leverandør begynner motor på garasjeport å bli sliten. Styret har derfor fått tilbud på å bytte ut motor og kretskort, noe som er planlagt i 2022 ved gjentakende feil.

Styret gikk en større og planlagt befaring høsten 2021. Styret oppdaget at det er et stort vedlikeholdsetterslep på vinduer og dører i borettslaget som hovedsakelig er fra byggeår. I 2022 er det derfor planlagt med et større av bytte av dører og vinduer etter innmelding fra andelseiere. Styret opplever gunstig effekt av stordriftsfordeler når omfanget og behovet er så stort, samt sparing i forhold til indeksregulering. Det er også behov for å skifte ut noe utvendig panel i 2022. Husene er ikke beiset siden 2013 og det er derfor tid for en ny runde. Styret innhenter tilbud på maling av hus i forbindelse med takprosjekt.

Ref årsrapporten for 2020 så er det behov for å bytte ut takene på alle husene i borettslaget. Styret engasjerte Takråd AS som prosjektleder høsten 2021. Styret har økt husleie i september med 10% ifm takprosjekt 2022. I tillegg økte husleien med 7% i januar 2022 dels ifm takprosjekt, og dels den store økningen i kommunale avgifter. Med bakgrunn i vedlikeholdsbehovet i borettslaget har styret satt et relativt høyt vedlikeholdsbudsjett for 2022, og planlegger med ytterligere økninger i husleien i 2022 avhengig av prosjektets gang.

Dugnader:

Våren 2021 ble det ikke arrangert felles dugnad grunnet korona situasjonen. Styret oppfordret i stedet alle beboere til å gjøre det fint rundt egen bolig. Styret bestilte container til hageavfall, og stilte med redskaper til de som trengte det.

Den 16.10.21 ble det arrangert felles høstdugnad. Beboerne kunne bidra innenfor tidsrommet 10.00-16.00. Etter en befaring i borettslaget lagde styret en oppgaveliste som ble fremlagt beboere i forkant av dugnaden slik at de kunne se seg ut oppgaver de ønsket å bidra med. Representanter fra styret var tilgjengelig ved garasjen for å fordele oppgaver og redskaper. Det ble blant annet kappet ned små trær, kuttet ned store busker/kratt, feid løv og luket i bed.

På dugnad er også det sosiale viktig og denne høsten fikk vi endelig samlet alle flittige arbeidere til pølser, kaffe, brus og kjeks i aktivitetsparken. Det sosiale ble lagt midt på dagen slik at de som ønsket kunne bidra på dugnaden enten før eller etter dette. Vi observerte at de fleste ønsket å gjøre dugnadsjobben tidlig på formiddagen. Oppmøte var greit, men vi hadde nok beregnet i overkant med mat. Det ble ikke gjennomført store prosjekter på dugnad i året 2021.

Uterom:

Styret fikk tilbakemeldinger om oversvømmelse i Smørsoppvn 1 etter at kommunen asfalterte Kantarellvn i fjor sommer, i tillegg til for svake grøfter. Styret engasjerte derfor Uterom Entreprenør AS til å grave ned en «dreneringsgrøft», og legge på asfalt for å hindre at det renner vann inn til eiendomen. Resterende asfalt ble benyttet til å fikse på de små «fartsdumpene» innover i Smørsoppvn. Disse vil bli merket ila våren slik at de er synligere i mørket. Grunnet masse kabler var det begrenset hvor dypt det var mulig å grave en grøft. Etter samtale med kommunen planlegger de med å utbedre grøft på sin del av veien ved Smørsoppvn 1 og nedover mot garasjen i 2022.

Avtaler:

Vallerudåsen borettslag har avtale om snømåking og strøing med Uterom Entreprenør AS. Avtalen gjelder til en av partene sier opp avtalen.

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

Styret har inngått en avtale med EDA vedrørende avlesning og fakturering av strøm for el-bil ladere. Kostnaden for administrering blir dekt av månedlig leie for ladebokser.

Styret har fortsatt en kollektiv avtale med GET. Innholdet i denne er en startpakke for bredbånd samt at samtlige beboere får en HD PVR boks, som går på felleskostnadene. Denne boksen tar inn tv signaler og det er mulighet for opptak med mer. Se GET sine hjemmesider for mer info.

Borettslaget har inngått en avtale med TELIA vedrørende TV og Internett: Avtalen som inngår i felleskostnadene inneholder følgende produkter:

- TV og strømming med 30 poeng
- Telia box
- PVR lisens (opptak og offline)
- Bredbånd 50Mbps
- Bredbåndsmodem/ruter

Borettslaget har en flex avtale som innebærer at beboere som ønsker både TV og bredbånd i husleien, får det som de ønsker. Det samme gjør beboere som kun ønsker bredbånd (Bredbånd oppgraderes da til 500 Mbps), eller kun TV (TV og strømming med 110 poeng). Se mer informasjon på Telia sine sider.



HMS

Styret fremmet behov til kommunen om å få byttet bommen i Kantarellveien til en med samme funksjonalitet som tidligere. Dette ble utført av kommunen i juni 2021.

HMS runde som innebærer kontroll av fellesarealer ble utført høsten 2021. Det ble oppdaget mye skrot i garasjen som strider mot husordensreglene pkt 9. Styret sendte melding til andelseierne på Vibbo høsten 2021 om at det ikke er tillatt å oppbevare private eiendeler i felles garasjeanlegg og at det må ryddes.

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

Enkelte adresser i borettslaget har opplevd at takstein har blåst av taket. Disse manglene ble utbedret i 2021. Dette var/er en ekstrem farlig situasjon som støtter behovet for å bytte tak i borettslaget som et sikkerhetstiltak og nødvendig vedlikehold.

Utleieplasser

Per 31.12.21 har borettslaget 43 stk utleieplasser. Andelseiere med bil nummer to har fortrinnsrett på utleieplasser fremfor tilhengere dersom det ikke er ledige utleieplasser. Per februar 2022 er det ingen ledige utleieplasser uten ladestasjon. Andelseiere som disponerer ladbare biler har fortrinnsrett til utleieplassene med ladestasjoner.

Ladestasjoner

Per februar 2022 er det totalt 22 stk ladestasjoner for el-bil inne i garasjen derav nye 6 stk monterte i 2021 og 1stk i januar 2022. Der det er mulig prioriterer styret å flytte på ladestasjoner inne i garasjen fremfor å anskaffe nye. På borettslagets utleieplasser utendørs er det monterte 15stk ladestasjoner derav 1 stk defekt. Per februar 2022 er det 7stk ledige utleieplasser med ladestasjon.

Miljøutvalget

I 2021 har det vært noe utskiftninger i miljøutvalget. Tine Holiløkk-Tjelta og Kjersti Ulberg Forsman har trukket seg, og for tiden sitter Kari- Anne Kihlberg Nesvold og Natalija Stojanovski. Miljøutvalget har heller ikke i år kunnet arrangere så mange sosiale sammenkomster som ønsket. Mot slutten av året fikk de imidlertid arrangert julegrantenning sammen med naboborettslaget, selv om det ble noe nedtonet i forhold til servering. Det ble delt ut godteposer på døra til barna som hadde meldt seg i forkant. Miljøutvalget ønsket å oppgradere lekeplass i Smørsoppveien, men styret har dessverre ikke funnet midler til dette grunnet store vedlikeholdsprosjekter de neste årene. Midler bevilget av OBOS til lekeapparater kan kun støtte inntil 50% av kostnaden på tiltaket det er bevilget støtte til. Til dette prosjektet anslås det at borettslaget måtte lagt ut for resterende 70-80% av totalkostnaden for oppgradering, noe som ikke har vært mulig i årets budsjett.

Styret legger til at det finnes flere muligheter for lek i aktivetetsparken, Steinerbarnehagen/skolen, og den nye lekeplassen på Vallerudtoppen. De to representantene i miljøutvalget trekker seg fra vervet etter generalforsamlingen i år. Vi ber derfor interessenter om å melde seg. Dersom vi ikke får inn frivillige må vi dessverre avvike miljøutvalget, og innlemme disse oppgavene i styrets arbeid noe som vil redusere tilbudet til borettslaget. Styret kjøper en blomst til deltakerne i miljøutvalget og takker samtidig for innsatsen som er lagt ned de siste årene for vårt borettslag.

Vallerud Aktivitespark

Vallerudåsen BRL har en " Eierpost" på 17 % av tomten til aktivetetsparken, men er likestilt som en tredjedels eier i driftsselskapets vedtekter. Treningsparken med den tilstøtende lavvoen har vært et naturlig samlingssted for områdets beboere i 2021. Spesielt på vinteren med skøyteis. Parken er et nærmiljøanlegg som til enhver tid er åpen for alle. Det er etablert et eget styre for Vallerud Aktivitetspark hvor de tre borettslagene er representert.

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

Aktivitetsparken driftes på dugnad og vi oppfordrer alle beboere til å engasjere seg og stille opp på dugnader som vil komme.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6598576. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet



Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Forkjøpsrett

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

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telia (Get) er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2021	Vinduer og dører	Det er blitt skiftet 10 vinduer og 9 dører.
2020	Takvinduer	Det ble skiftet 13 stk takvinduer i tillegg noen reparasjoner av tak ifb. bytte av takvinduer
2020	Ladestasjoner	Det er blitt installert 4 stk nye ladestasjoner.
2020	Brannvarslere / brannslukkeapp.	Utlevert brannvarsler og brannslukkeapparater til hver bolig.
2019	Infrastruktur mm - Se detaljer	Installert infrastruktur for installasjon av ladestasjoner for el-bil. Skiftet 31 stk. takvinduer og 9 stk. vinduer.
2017	Vedlikehold - se detaljer	Det ble skiftet 1 stk takvinduer, 9 stk vinduer og 1 stk verandadør. Det ble byttet noe panel på husene og byttet flere dårlige beslag som forårsaket vannlekkasjer på tak. Det ble utført reparasjon av punktert grunnmur inklusive gravearbeider etter skade fra huset ble bygget.
2016	Ventilasjon og ladestasjoner	All ventilasjon er kontrollert og utbedret. Opplegg ladestasjoner e-bil.
2013	Alle husene er blitt beiset.	
2009 - 2009	26 vinduer er blitt byttet.	
2007 - 2007	36 vinduer er blitt byttet.	
2007 - 2009	Utvendig vedlikehold som...	Alle husene er blitt beiset. Skiftet noe utvendig panel.
2003 - 2003	Alle husene er blitt beiset	
2002 - 2002	Alle pipebeslag skiftet	
2000	Nye verandadører og ytterdører	



0519 Vallerudåsen Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående
registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.