



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: 11.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 25.05.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		11 171 191	11 073 878
<b>Sum inntekter</b>		<b>11 171 191</b>	<b>11 073 878</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		879 319	917 583
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		47 473	94 166
Annen driftskostnad		4 653 662	5 064 002
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 580 455</b>	<b>6 075 750</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 590 736</b>	<b>4 998 128</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		20 108	22 821
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>20 108</b>	<b>22 821</b>
Annen finanskostnad		2 333 145	2 455 650
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 333 145</b>	<b>2 455 650</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 313 037</b>	<b>-2 432 829</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 277 699</b>	<b>2 565 299</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 277 699</b>	<b>2 565 299</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 277 699</b>	<b>2 565 299</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 277 699</b>	<b>2 565 299</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 277 699	2 565 299
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 277 699</b>	<b>2 565 299</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		69 441 726	69 441 726
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		151 371	109 762
Sum varige driftsmidler		69 593 097	69 551 488
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		69 593 097	69 551 488
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 249	12 263
Andre fordringer		157 383	704 192
Sum fordringer		160 632	716 455
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 326 920	4 436 174
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 326 920	4 436 174
Sum omløpsmidler		6 487 552	5 152 630
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>76 080 649</b>	<b>74 704 118</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		22 100	22 100
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>22 100</b>	<b>22 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		18 574 000	15 296 301
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>18 574 000</b>	<b>15 296 301</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>18 596 100</b>	<b>15 318 401</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		54 256 369	55 733 233
Øvrig langsiktig gjeld		2 899 000	2 899 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>57 155 369</b>	<b>58 632 233</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>57 155 369</b>	<b>58 632 233</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 270	13 585
Leverandørgjeld		89 963	500 545
Skyldige offentlige avgifter		36 370	49 698
Annen kortsiktig gjeld		190 576	189 656
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>329 180</b>	<b>753 485</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>57 484 549</b>	<b>59 385 718</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>76 080 649</b>	<b>74 704 118</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 467655

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**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: 11.05.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 10.07.2021



Organisasjonsnr: 951 414 166  
VALLEFJELL I BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		11 171 191	11 073 878
<b>Sum inntekter</b>		<b>11 171 191</b>	<b>11 073 878</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		879 319	917 583
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		47 473	94 166
Annen driftskostnad		4 653 662	5 064 002
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 580 455</b>	<b>6 075 750</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 590 736</b>	<b>4 998 128</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		20 108	22 821
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>20 108</b>	<b>22 821</b>
Annen finanskostnad		2 333 145	2 455 650
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 333 145</b>	<b>2 455 650</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 313 037</b>	<b>-2 432 829</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 277 699</b>	<b>2 565 299</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 277 699</b>	<b>2 565 299</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 277 699</b>	<b>2 565 299</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 277 699</b>	<b>2 565 299</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 277 699	2 565 299
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 277 699</b>	<b>2 565 299</b>



Organisasjonsnr: 951 414 166  
VALLEFJELL I BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		69 441 726	69 441 726
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		151 371	109 762
Sum varige driftsmidler		69 593 097	69 551 488
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		69 593 097	69 551 488
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 249	12 263
Andre fordringer		157 383	704 192
Sum fordringer		160 632	716 455
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 326 920	4 436 174
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 326 920	4 436 174
Sum omløpsmidler		6 487 552	5 152 630
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>76 080 649</b>	<b>74 704 118</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		22 100	22 100



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>22 100</b>	<b>22 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	18 574 000	15 296 301
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>18 574 000</b>	<b>15 296 301</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>18 596 100</b>	<b>15 318 401</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	54 256 369	55 733 233
Øvrig langsiktig gjeld	2 899 000	2 899 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>57 155 369</b>	<b>58 632 233</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>57 155 369</b>	<b>58 632 233</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	12 270	13 585
Leverandørgjeld	89 963	500 545
Skyldige offentlige avgifter	36 370	49 698
Annen kortsiktig gjeld	190 576	189 656
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>329 180</b>	<b>753 485</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>57 484 549</b>	<b>59 385 718</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>76 080 649</b>	<b>74 704 118</b>



Organisasjonsnr: 951 414 166  
VALLEFJELL I 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

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

5

### 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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

## Note

6

### Ytelser til andre ledende personer

## Note

7

### Ytelser til revisjon



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

1.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Ja

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Ja

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Generalforsamling 2021

Vallefjell I Borettslag

Digital generalforsamling avholdes 3. mai - 11. mai 2021







## Til andelseierne i Vallefjell I Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, 03. mai 2021**  
Generalforsamlingen vil gjennomføres DIGITALT med analoge stemmeskjema for de som ikke har gitt digitalt samtykke.

Grunnet dagens smittesituasjon har styret vedtatt at gjennomføringen skal foregå på Vibbo.no.

De av dere som ikke har gitt digitalt samtykke kan bruke de siste sidene av innkallingen til å avgi deres stemme.

Det er kun én stemme pr. andel.

Generalforsamlingen starter:

- Møtet åpnes 03.05.2021 kl 12.00
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager
- Skjemaet leveres til styrets postkasse (grå postkasse, vis-a-vis blokk 12) innen den 11. mai klokken 12.00 slik at din deltagelse blir registrert.

Stemmeskjema er på nest siste side i heftet.





### Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Vallefjell I Borettslag. Avstemningen åpner 3. mai kl. 12:00 og lukker 11. mai kl. 12:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/1288>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av styrehonorar
5. Endring av vedtektene 5.2.3 (ref utskifting av sluk)
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av valgkomité 2021- 2022

Med vennlig hilsen,

**Styret i Vallefjell I Borettslag**

Janne Stene

Solveig Olavsdotter Helgeland

Tore Johnny Johansen

Jonny Sten Larsen

Ole Jørgen Nilsen



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Alf Kolstad og Kristian Ludvig B. Ek foreslås som protokollvitner.

**Forslag til vedtak**

Alf Kolstad og Kristian Ludvig B. Ek er valgt som protokollvitner.



Sak 3

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### **Forslag til vedtak**

Godkjent

### **Vedlegg**

- 1. Årsregnskap 2020 med sign rev ber.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Janne Stene	Bergfrueveien 12 C
Styremedlem	Solveig Olavsdotter Helgeland	Bergfrueveien 16 C
Styremedlem	Tore Johnny Johansen	Bergfrueveien 16 B
Styremedlem	Jonny Sten Larsen	Bergfrueveien 14 B
Styremedlem	Ole Jørgen Nilsen	Bergfrueveien 8 B
Varamedlem	Kristian Ludvig B Ek	Bergfrueveien 8 A
Varamedlem	Alf Kolstad	Bergfrueveien 10 B

### Valgkomiteen

Torild Sandsengen	Bergfrueveien 8 A
Liv Strøm	Bergfrueveien 16 B
Roger Winther	Bergfrueveien 14 E

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### 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 med følgende adresse:

Bergfrueveien 8  
Bergfrueveien 10  
Bergfrueveien 12  
Bergfrueveien 14  
Bergfrueveien 16

Gårds- og bruksnummer :  
729      52   53   75   76

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 driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Vallefjell I Borettslag har én ansatte.

### 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 PWC Østfold.



## **Styrets arbeid**

Styremøte avholdes hver 3-4 uke hele året.

Felleskostnader er uendret fra 2020.

Batterier til røykvarslere er utdelt til alle beboere i forbindelse med Brannvarslers dag 1. desember.

Silikonbehandling av innglassing på verandaer skal minimum utføres vår og høst, men gjør det gjerne oftere. Skinner må rengjøres og behandles med silikonspray. Dette er tatt inn i vedtektene våre og er den enkelte beboers ansvar. Silikonspray deles kostnadsfritt ut fra Borettslaget ved henvendelse til vaktmester.

EL-BIL Styrets valg av el-bil ladning falt på Ohmia Charging etter lang utredning. Ohmia Charging har gjort det mulig å lade for elbil på alle parkeringsplasser ute og inne. Ohmia Charging har tatt hele kostnaden på infrastrukturen og alt annet i forbindelsen med oppgraderingen. De var ferdig høsten 2020 med all oppgradering og montering av utstyr. Alt er klart til bruk.

Uteplassene våre ved fotballbane og mellom blokk 8-10 har blitt oppgradert/ bygd nytt av vår vaktmester. Vi er veldig fornøyde. Nye utemøbler ble i den forbindelse bestilt til uteplassen ved fotballbanen.

Julegrantenningen i 2020 ble ikke som vi bruker med pølser, gløgg og pepperkaker. For å imøtekomme smittevernregler i forhold til Covid 19 måtte vi avlyse feiringen, men vi kjøpte inn julepakke/godterier til barna. De hentet pakkene når vi tente granen vår. Det var hyggelig å se de flotte barna i Borettslaget.

Refinansiering/ bytte av bank på slutten av året 2020 på lånene våre gir oss en besparelse på ca 1.500.000,- i året.

## **PLANER FOR 2021**

Bytte av tak på blokk 16, våren 2021.

HMS- runder håper vi å få til i alle leiligheter i 2021 men ikke før vi er sikre på at smittespredning av Covid 19 er under kontroll så ingen blir utsatt for smitte pga HMS-runder.

Trefelling og uttynning av skog våren 2021.

Innkjøp av nye garasjedører til blokk 12 og 14.

El-arbeid: nedgraving av tre kabler.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 11.171.191, noe høyere enn budsjett. Ordinære felleskostnader utgjør kr 11.149.894, ladepunkt kr 3.850 og Andre Inntekter kr 17.447 (hovedsamling inntekter fra basestasjon).

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 5.580.455, kr 746.965 lavere enn budsjettet. Dette skyldes i og skyldes i hovedsak lavere kostnader knyttet til personalkostnader, konsulenthonorar, Drift- og vedlikehold, samt energi/ fyring. Det har vært høyere kostnader knyttet til TV og bredbånd.

### Resultat

Årets resultat på kr 3.277.699 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 31.12.2020 kr 6.158.372 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 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 600.000 til større vedlikehold som omfatter bytte av tak blokk 16. Videre er det foretatt noen justeringer i budsjettet for å kunne dekke planlagt vedlikehold, deriblant bytte av 2 garasjedører, lys på p-plass og boder, rydding og felling av trær på området, samt oppgradering av utemøbler.

### Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Fredrikstad kommune varslet en endring i beregning av eiendomsskatt som skulle tre i kraft fra nyåret. Dette ble imidlertid ikke avgjort før i desember 2020 etter at budsjettene ble lagt.

Eiendomsskatt er dermed beregnet som de samme som 2020, mens kommunale avgifter i budsjettet 2021 er økt med 3%.

Kommunale avgifter kan vise seg å være litt lite. Mange boligselskaper opplever et kostnadshopp forbundet med kommunale utgifter. Covid og hjemmekontor har gjort at folk er mer hjemme som har ført til økt forbruk og økte kostnader.

### 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 2020.

### Forsikring

Forsikring betales to ganger pr år. Det er dermed vanskelig å si hvor stor økningen vil bli for året. Det er budsjettert med en økning på 3,5% fra kostanden i 2020.

### Lån

Vallefjell I Borettslag har nylig flyttet sine lån i Handelsbanken.

Lånene betales månedlig med 1.45% flytende rente.

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

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret 2021 gikk opp med 3%.

### 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 2021.

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Vallefjell 1 Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Vallefjell 1 Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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

---

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Vallefjell 1 Borettslag

årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>.

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Sarpsborg, 8. april 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>4 399 145</b>	<b>3 167 999</b>	<b>4 399 145</b>	<b>6 158 372</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	3 277 699	2 565 299	2 333 580	2 153 200
Tilbakeføring av avskrivning 14	47 473	94 166	50 000	50 000
Fradrag kjøpesum anl.midler 14	-89 081	-29 757	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-1 476 864	-1 398 561	-1 429 000	-1 545 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>1 759 227</b>	<b>1 231 146</b>	<b>954 580</b>	<b>658 200</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>6 158 372</b>	<b>4 399 145</b>	<b>5 353 725</b>	<b>6 816 572</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	6 487 552	5 152 630		
Kortsiktig gjeld	-329 180	-753 485		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>6 158 372</b>	<b>4 399 145</b>		



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

#### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	11 149 894	11 036 557	11 132 000	11 171 000
Ladepunkt		3 850	0	0	0
Andre inntekter	3	17 447	37 321	15 000	15 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>11 171 191</b>	<b>11 073 878</b>	<b>11 147 000</b>	<b>11 186 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-639 319	-697 583	-699 820	-725 900
Styrehonorar	5	-240 000	-220 000	-240 000	-240 000
Avskrivninger	14	-47 473	-94 166	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-8 625	-8 500	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-349 020	-327 475	-326 000	-360 000
Konsulenthonorar	7	-17 699	-21 910	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-245 205	-911 904	-910 000	-1 010 000
Forsikringer		-360 876	-315 369	-355 600	-402 000
Kommunale avgifter	9	-2 041 529	-1 940 268	-2 088 000	-2 098 000
Energi/fyring		-136 240	-188 569	-218 000	-218 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 144 141	-987 435	-1 010 000	-1 178 500
Andre driftskostnader	10	-350 327	-362 571	-381 000	-421 400
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 580 455</b>	<b>-6 075 750</b>	<b>-6 327 420</b>	<b>-6 752 800</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>5 590 736</b>	<b>4 998 128</b>	<b>4 819 580</b>	<b>4 433 200</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	20 108	22 821	15 000	15 000
Finanskostnader	12	-2 333 145	-2 455 650	-2 501 000	-763 318
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-2 313 037</b>	<b>-2 432 829</b>	<b>-2 486 000</b>	<b>-748 318</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>3 277 699</b>	<b>2 565 299</b>	<b>2 333 580</b>	<b>3 684 882</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		3 277 699	2 565 299		



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

BALANSE			
	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	62 787 630	62 787 630
Tomt		6 654 096	6 654 096
Andre varige driftsmidler	14	151 371	109 762
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>69 593 097</b>	<b>69 551 488</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		3 744	8 743
Kundefordringer		3 249	12 263
Forskuddsbetalte kostnader		153 639	695 449
Driftskonto OBOS-banken		3 004 726	1 120 376
Skattetrekkskonto OBOS-banken		16 276	25 724
Sparekonto OBOS-banken		3 305 918	3 290 074
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>6 487 552</b>	<b>5 152 630</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>76 080 649</b>	<b>74 704 118</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 221 * 100		22 100	22 100
Opptjent egenkapital		18 574 000	15 296 301
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>18 596 100</b>	<b>15 318 401</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	54 256 369	55 733 233
Borettsinnskudd	16	2 899 000	2 899 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>57 155 369</b>	<b>58 632 233</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		144 236	139 060
Leverandørgjeld		89 963	500 545
Skyldige offentlige avgifter	17	36 370	49 698
Påløpte renter		12 270	13 585
Annen kortsiktig gjeld	18	46 340	50 596
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>329 180</b>	<b>753 485</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>76 080 649</b>	<b>74 704 118</b>
Pantstillelse	19	76 476 000	76 476 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 06.04.2021, Styret i Vallefjell I Borettslag

Janne Stene/s

Solveig Olavsdotter Helgeland/s

Tore Johnny Johansen/s

Jonny Sten Larsen/s

Ole Jørgen Nilsen/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.

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKKSkonto

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

## NOTE: 2

### INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	9 716 669
Kabel-tv	991 033
Trappevask	178 492
Garasje	136 505
Parkering	68 395
Leie	56 496
Strøm elbil	36 000
Ekstra parkering	24 840
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>11 208 430</b>

### REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-1 380
Felleskostnader	-51 888
Trappevask	-804
Kabel-tv	-4 464
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>11 149 894</b>

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

Basestasjon	12 472
Ei-bil	4 750
Korrigeringer på reskontro	225
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>17 447</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-454 318
Påløpte feriepenger	-46 340
Arbeidsgiveravgift	-110 072
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	13 748
Pensjonskostnader innskudd	-26 817
AFP-pensjon	-9 757
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-1 039
Yrkesskadeforsikring	-2 508
Arbeidsklær	-2 216
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-639 319</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 240 000. I tillegg har styret fått dekket styremat og julebord for kr 5 650, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

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

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-7 125
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 574
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-17 699</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-101 828
Drift/vedlikehold VVS	-9 149
Drift/vedlikehold elektro	-34 062
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-71 203
Drift/vedlikehold brannsikring	-25 202
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 760
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-245 205</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-732 210
Kommunale avgifter	-1 309 319
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 041 529</b>

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

Container	-89 230
Verktøy og redskaper	-1 695
Driftsmateriell	-4 473
Lyspærer og sikringer	-8 615
Vakthold	-18 811
Renhold ved firmaer	-180 000
Andre fremmede tjenester	-3 039
Kontor- og datarekvisita	-2 666
Trykksaker	-3 782
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 650
Andre kontorkostnader	-624
Telefon/bredbånd	-3 508
Porto	-2 848
Drivstoff biler, maskiner osv.	-5 331
Gaver	-1 513
Bank- og kortgebyr	-6 338
Velferdskostnader	-12 204
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-350 327</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	932
Renter av sparekonto i OBOS-banken	15 844
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	240
Andre renteinntekter	3 092
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>20 108</b>

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

Renter og gebyr på lån i DNB	-1 983 322
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-349 823
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 333 145</b>

**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
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>62 787 630</b>

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**

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	
		36 169
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2018	132 500	
Avskrevet tidligere	-52 500	
Avskrevet i år	-44 167	
		35 834



Lekeapparat		
Kostpris	955 577	
Avskrevet tidligere	-955 576	
		1
Sykelbod		
Tilgang 2019	29 757	
Tilgang 2020	52 913	
Avskrevet i år	-3 307	
		79 363
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>151 371</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-47 473</b>

## NOTE: 15

### PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

#### DNB 4

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.01.2021.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 5,08 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2011	-43 000 000	
Nedbetalt tidligere	3 782 568	
Nedbetalt i år	536 531	
		-38 680 900

#### OBOS- banken as

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,80 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2015	-24 520 956	
Nedbetalt tidligere	8 005 154	
Nedbetalt i år	940 333	
		-15 575 469

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-54 256 369**

## NOTE: 16

### BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-2 879 500	
Saldo 1.1	-36 500	
Nedbetalt tidligere	17 000	

**SUM BORETTSINNSKUDD** **-2 899 000**

## NOTE: 17

### SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-16 276	
Skyldig arbeidsgiveravgift	-20 094	

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER** **-36 370**



**NOTE: 18**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-46 340
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-46 340</b>

**NOTE: 19**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 899 000
Pantelån	54 256 369
<b>TOTALT</b>	<b>57 155 369</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	62 787 630
Tomt	6 654 096
<b>TOTALT</b>	<b>69 441 726</b>



Sak 4

**Fastsettelse av styrehonorar**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 240.000. (Uforandret fra 2020)

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 240.000.



Sak 5

### **Endring av vedtektene 5.2.3 (ref utskifting av sluk)**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Styret foreslår å legge til følgende avsnitt i vedtektenes § 5.2.3 (ref utskifting av sluk):

Vedrørende oppussing av bad kan andelseier søke om refusjon på 5000,- til bytte av sluk. Det må søkes før oppussingen starter og arbeidet må utføres av fagperson. Papirer fra fagmann må dokumenteres. Refusjonen har ingen tilbakevirkende kraft.

#### **Forslag til vedtak**

Vedtektene § 5.2.3 endres med følgende tillegg:

Vedrørende oppussing av bad kan andelseier søke om refusjon på 5000,- til bytte av sluk. Det må søkes før oppussingen starter og arbeidet må utføres av fagperson. Papirer fra fagmann må dokumenteres. Refusjonen har ingen tilbakevirkende kraft.



Sak 6

**Valg av tillitsvalgte**

Valg av styreleder for 1 år

Valg av 3 styremedlemmer for 2 år

Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

(Ole Jørgen Nilsen er ikke på valg)

**Innstilling**

Valgkomiteens innstilling vedlagt

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 1 år

**Jonny Sten Larsen**

**Valg av 3 Styremedlemmer** Velges for 2 år

**Tore Johansen**

**Solveig Olavsdotter Helgeland**

**Janne Stene**

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

**Ida Kristine Berg**

**Kristian Brunsgård Ek**

**Alf Kolstad**

**Bjørn Ivar Monrad**

**Vedlegg**

1. Valgkomiteens innstilling.pdf



VALGKOMMITEEN I VALLEFJELL 1 BORETTSLAG INNSTILLER

FØLGENDE PERSONER :

1)

*Som styreleder:*

Jonny Sten Larsen 2021 – 2022

2)

*Som styremedlemmer :*

Janne Stene 2021 – 2023

Tore Johansen 2021 – 2023

Solveig Helgeland 2021 – 2023

Ole Jørgen Nilsen 2020 – 2022

3)

*Som varamedlemmer for 1 år :*

1. Alf Kolstad
2. Ida Kristine Berg
3. Kristian Brunsgård Ek
4. Bjørn Ivar Monrad

4)

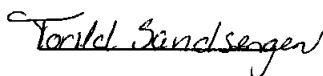
*Som valgkomite for 1 år :*

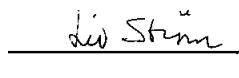
Torild Sandsengen

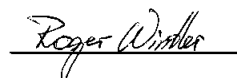
Liv Strøm

John Cato Karsen

Valgkomiteen 03.03.21

  
Torild Sandsengen

  
Liv Strøm

  
Roger Winther



Sak 7

**Valg av valgkomité 2021- 2022**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Som valgkomité for 1 år foreslås:

Torild Sandsengen, Liv Strøm og John Cato Larsen.

**Forslag til vedtak**

Torild Sandsengen, Liv Strøm og John Cato Larsen utgjør valgkomité for 2021- 2022.



## Generell informasjon



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Styret**

Styret har møterom i kjeller i blokk 10. Kontaktinformasjon finnes på oppslagstavlene.

### **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.

### **Vaktmester**

Vaktmester Paul Waatsveen ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Kontaktinformasjon vaktmester finnes på oppslagstavle i oppgangene. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

### **Parkering**

Borettslaget har parkeringsplasser som leies ut. De som ønsker p-plass kan ta kontakt med vaktmester. Borettslaget har egne parkeringsbestemmelser som hver enkelt beboer skal følge. Parkering på området er ikke tillatt.

### **Nøkler/skilt**

Ved behov for nøkkel til utgangsdør, ta kontakt med vaktmester. Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos vaktmester.

### **Andre tjenester**

Containere plasseres ut med jevne mellomrom, se datoer på oppslagstavle.

Containere for sortering av papir, plast og farlig avfall er plassert i området ved traktorgarasje.

Telenor leverer tv- og internettsignaler til beboere i Vallefjell. Ved signalfeil, ta kontakt med Telenor på telefon 915 09 000.

Følg med på oppslagstavlene for informasjon fra styret.

### **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.



## 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.

## 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.

## 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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

## Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Ei-bil lading på alle p-lasser	Borettslaget har inngått avtale med Ohmia Charging , og fra 01.01.2021 skal alle parkeringsplasser ha tilgang til el-lading.
2018 - 2019	Byttet alle utgangsdører til leilighetene	
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	





## Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil den ordinære generalforsamlingen i vårt boligselskap bli avholdt digitalt på [www.vibbo.no](http://www.vibbo.no)  
Dette skjema er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Generalforsamlingen åpnes **03.05.2021 kl 12.00** og er åpent for avstemming i **8 dager**, siste dato for avstemming er **11.05.2021 kl 12.00**.

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

**Leilighetsnummer :** \_\_\_\_\_

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

**Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no**

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

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

*Eksempel:*

For	<input checked="" type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	-------------------------------------	-----	--------------------------

### Saker til behandling:

#### 1. Godkjenning av møteinnkalling

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på og erklære møtet for lovlig satt.

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------	-----	--------------------------

#### 2. Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt. Alf Kolstad og Kristian Ludvig B. Ek foreslås som protokollvitner.

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------	-----	--------------------------

#### 3. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Godkjent	<input type="checkbox"/>	Ikke godkjent	<input type="checkbox"/>
----------	--------------------------	---------------	--------------------------

(Snu arket)



#### 4. Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 240.000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### 5. Endring av vedtektene 5.2.3 (ref utskifting av sluk)

Styret foreslår at vedtektene § 5.2.3 endres med følgende tillegg:

*Vedrørende oppussing av bad kan andelseier søke om refusjon på 5000,- til bytte av sluk. Det må søkes før oppussingen starter og arbeidet må utføres av fagperson.*

*Papirer fra fagmann må dokumenteres.*

*Refusjonen har ingen tilbakevirkende kraft.*

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### 6. Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

(Valg av styreleder for 1 år

Valg av 3 styremedlemmer for 2 år

Valg av 2 varamedlemmer for 1 år)

Stemmer:	Verv	Navn på kandidat	For
	Leder	Jonny Sten Larsen, 1 år	
	Styremedlem	Janne Stene, 2 år	
	Styremedlem	Solveig Olavsdotter Helgeland, 2 år	
	Styremedlem	Tore Johansen, 2 år	
		ANGI 2 kandidater:	
	Varamedlem	Alf Kolstad, 1 år	
	Varamedlem	Bjørn Ivar Monrad, 1 år	
	Varamedlem	Ida Kristine Berg, 1 år	
	Varamedlem	Kristian Brunsgård Ek, 1 år	

#### 7. Valg av valgkomité 2021- 2022

Som valgkomité for 1 år foreslås Torild Sandsengen, Liv Strøm og John Cato Larsen.

For		Mot	
-----	--	-----	--

**Skjemaet leveres til styrets postkasse  
(grå postkasse, vis-a-vis blokk 12)  
innen den 11. mai klokken 12.00 slik at din deltagelse blir registrert.**





**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 02333  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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