



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 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: Heidi Holen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2021

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, 05.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 583 877	2 411 942
Sum inntekter		2 583 877	2 411 942
Kostnader			
Lønnskostnad		126 357	130 077
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		96 684	96 684
Annen driftskostnad		2 110 791	3 177 381
Sum kostnader		2 333 833	3 404 143
Driftsresultat		250 044	-992 201
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		124	1 696
Sum finansinntekter		124	1 696
Annen finanskostnad		41 459	35 820
Sum finanskostnader		41 459	35 820
Netto finans		-41 335	-34 124
Ordinært resultat før skattekostnad		208 709	-1 026 325
Ordinært resultat etter skattekostnad		208 709	-1 026 325
Årsresultat		208 709	-1 026 325
Totalresultat		208 709	-1 026 325
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		208 709	-1 026 325
Sum overføringer og disponeringer		208 709	-1 026 325



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		35 572 550	35 487 550
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		107 634	204 318
Sum varige driftsmidler		35 680 184	35 691 868
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		35 680 184	35 691 868
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		82 498	249 713
Sum fordringer		82 498	249 713
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		805 108	734 663
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		805 108	734 663
Sum omløpsmidler		887 605	984 375
SUM EIENDELER		36 567 789	36 676 243

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 700	5 700
Sum innskutt egenkapital		5 700	5 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		22 832 293	22 623 584
Sum opptjent egenkapital		22 832 293	22 623 584
Sum egenkapital		22 837 993	22 629 284
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 628 941	1 288 047
Øvrig langsiktig gjeld		12 049 900	12 049 900
Sum annen langsiktig gjeld		13 678 841	13 337 947
Sum langsiktig gjeld		13 678 841	13 337 947
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		183	4 576
Leverandørgjeld		36 342	698 413
Skyldige offentlige avgifter		1 761	3 020
Annen kortsiktig gjeld		12 669	3 003
Sum kortsiktig gjeld		50 955	709 012
Sum gjeld		13 729 796	14 046 959
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		36 567 789	36 676 243



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 421263

Enheten

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

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: Heidi Holen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2021

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, 30.06.2021



Organisasjonsnr: 947 972 979
VALLERUDÅSEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 583 877	2 411 942
Sum inntekter		2 583 877	2 411 942
Kostnader			
Lønnskostnad		126 357	130 077
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		96 684	96 684
Annen driftskostnad		2 110 791	3 177 381
Sum kostnader		2 333 833	3 404 143
Driftsresultat		250 044	-992 201
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		124	1 696
Sum finansinntekter		124	1 696
Annen finanskostnad		41 459	35 820
Sum finanskostnader		41 459	35 820
Netto finans		-41 335	-34 124
Ordinært resultat før skattekostnad		208 709	-1 026 325
Ordinært resultat etter skattekostnad		208 709	-1 026 325
Årsresultat		208 709	-1 026 325
Totalresultat		208 709	-1 026 325
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		208 709	-1 026 325
Sum overføringer og disponeringer		208 709	-1 026 325



Organisasjonsnr: 947 972 979
VALLERUDÅSEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		35 572 550	35 487 550
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		107 634	204 318
Sum varige driftsmidler		35 680 184	35 691 868
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		35 680 184	35 691 868
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		82 498	249 713
Sum fordringer		82 498	249 713
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		805 108	734 663
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		805 108	734 663
Sum omløpsmidler		887 605	984 375
SUM EIENDELER		36 567 789	36 676 243

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	22 832 293	22 623 584
Sum opptjent egenkapital	22 832 293	22 623 584
Sum egenkapital	22 837 993	22 629 284
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 628 941	1 288 047
Øvrig langsiktig gjeld	12 049 900	12 049 900
Sum annen langsiktig gjeld	13 678 841	13 337 947
Sum langsiktig gjeld	13 678 841	13 337 947
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	183	4 576
Leverandørgjeld	36 342	698 413
Skyldige offentlige avgifter	1 761	3 020
Annen kortsiktig gjeld	12 669	3 003
Sum kortsiktig gjeld	50 955	709 012
Sum gjeld	13 729 796	14 046 959
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	36 567 789	36 676 243



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

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:

0.75

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til andelseierne i Vallerudåsen Borettslag

Digital gjennomføring av generalforsamling i 2021

Den ordinære generalforsamlingen i Vallerudåsen Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes mandag, 26. april kl. 12:00
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er torsdag, 29. april kl. 12:00.

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.

For analoge stemmer er stemmeseddel satt inn bakerst i heftet



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Vallerudåsen BL
Åpnes mandag, 26. april 2021 kl. 12:00 og lukkes torsdag, 29. april kl. 12:00
Sted: Digitalt via borettslagets hjemmeside på Vibbo.

Til behandling foreligger:

KONSTITUERING

- 1) **Godkjenning av møteinnkallingen**
Det foreslås å godkjenne den måten generalforsamlingen er innkalt på og måten det gjennomføres på.
- 2) **Valg av møteleder.**
Styreleder fungerer som møteleder iht. borettslagsloven.
- 3) **Valg av andelseier som protokollvitner**
Loven krever at minst 1 andelseier signerer protokollen, sammen med møteleder. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

- 4) **Årsrapport og regnskap for 2020**
Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

GODTGJØRELSER

- 5) **Godtgjørelse til det sittende styret for ordinært styrearbeid i styreperioden 2020/21**
foreslås satt til kr 90 000.

INNKOMNE FORSLAG

- 6) **Forslag om vedtektsendringer fra styret om ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven.**
- 7) **Forslag fra styret om en tilføyelse av punkt 8 i husordensreglene.**
- 8) **Innkomet forslag fra Kari Kovanen, ang bom**
De innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

VALG AV TILLITSVALGTE

- 9) **Valg av styreleder for 1 år**
- 10) **Valg av 2 styremedlemmer for 2 år**
- 11) **Valg av 1 varamedlem for 1 år**
- 12) **Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år**
- 13) **Valg av valgkomité for 1 år**

Oslo, 1. mars 2021

Styret i Vallerudåsen Borettslag

Truls Lühr Olsen /s/ Ulf Andresen /s/ Henning Paulsen /s/
David Røsler /s/ Terje Stav /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Truls Lühr Olsen	Bergkrystallen 12
Nestleder	Ulf Andresen	Riskeveien 49
Styremedlem	Henning Paulsen	Riskeveien 35
Styremedlem	David Røsler	Smørsoppveien 12
Styremedlem	Terje Stav	Riskeveien 31
Varamedlem	Wenche Lysenvoll	Smørsoppveien 5

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Truls Lühr Olsen		Bergkrystallen 12
Varadelegert		
Ulf Andresen		Riskeveien 49

Valgkomiteen

Jan Erik Gullhaug	Riskeveien 36
Geir Nyborg	Smørsoppveien 11
Natalija Stojanovski	Riskeveien 75

Styrets medlemmer består i dag av 5 menn og ingen kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

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 n 13-15, 31-33, 41-43-45
Smørsoppveien 2-28, 1-33
Riskeveien 36-44, 31-75
Vallerudåsen Borettslag

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 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.

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 2020

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 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 2 583 877.
Andre inntekter består av nettinnbetalinger.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 333 833.

Resultat

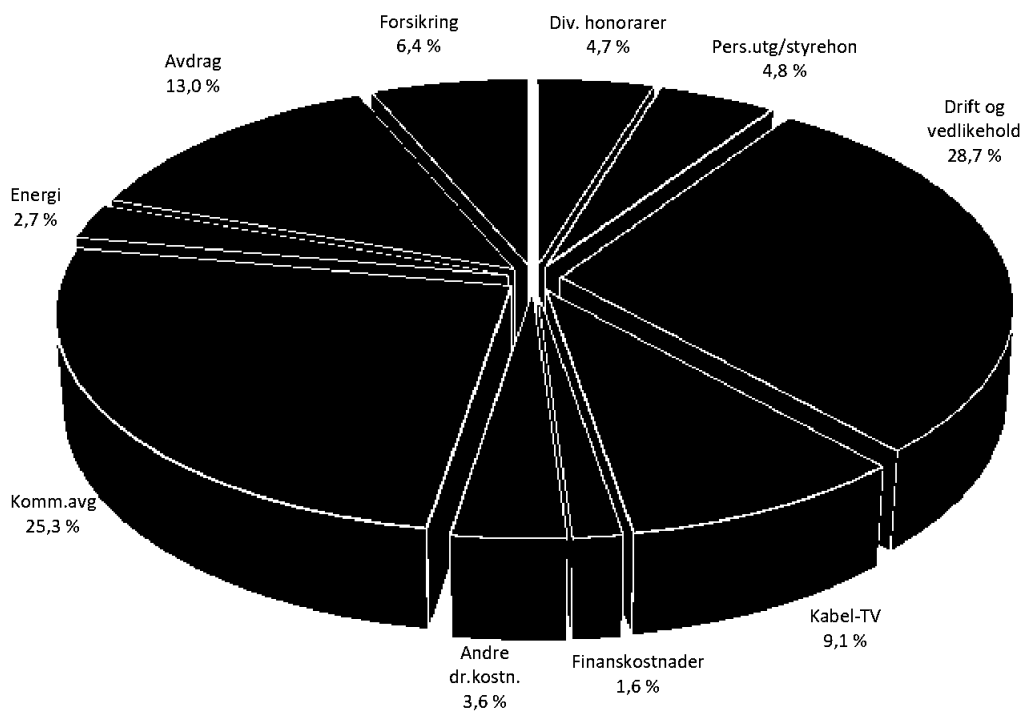
Årets resultat på kr 208 709 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 836 650 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.

Diagrammet nedenfor viser i prosent hvordan kostnadene er blitt fordelt i 2020.



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 950 000 til generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i LØRENSKOG kommune

Kommunestyret i Lørenskog har vedtatt følgende gebyrsatser fra 1.1.2021:

- Årsgebyr for vann øker fra kr 21,62 til kr 29,39 pr. m³ som tilsvarer 35,9 % økning.
- Årsgebyr for avløp øker fra kr 31,74 til kr 35,45 pr. m³ som tilsvarer 11,7 %
- Feie- og tilsynsgebyr øker fra kr 447,63 til kr 501,25 pr. pipeløp pr. år som tilsvarer 12 %.



- Renovasjonsgebyr er delt opp i et grunnbeløp og et variabelt beløp. Grunnbeløpet sikrer at alle husholdninger er med og betaler en andel av kostnadene for å drive renovasjon i Lørenskog, mens variabelt beløp regnes ut i forhold til volum av restavfallsbeholderen. Fast pris pr. boenhet øker fra kr 2 536,50 til kr 2 973,75 pr. boenhet, mens pris for containere over 1000 liter øker fra kr 12,26 til kr 14,54 pr liter som tilsvarer 17,9 %

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 budsjettert for 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 5 773. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vallerudåsen Borettslag.

Lån

Vallerudåsen Borettslag har 1 lån i OBOS Boligkredit. Styret har slått sammen og refinansiert lån nr 9820 765 5937 og 9820 778 9690 til ett lån i OBOS Boligkredit. Dette ble gjort samtidig som borettslaget økte lånet med 500 000.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret øker med 2,5 % fra 1.1.2021
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

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 en økning av felleskostnadene på 10 % fra 1.2.21.

De økte felleskostnadene i 2021 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Vallerudåsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Vallerudåsen 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, 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



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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 4. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	275 363	1 049 168	275 363	836 650
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	208 709	-1 026 325	143 600	141 600
Tilbakeføring av avskrivning	14 96 684	96 684	93 000	97 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	14 -85 000	-235 750	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	15 1 760 815	500 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -1 419 921	-108 415	-148 000	-163 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	561 288	-773 806	88 600	75 600
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	836 650	275 363	363 963	912 250
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	887 605	984 375		
Kortsiktig gjeld	-50 955	-709 012		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	836 650	275 363		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 534 424	2 354 436	2 551 000	2 817 000
Andre inntekter	3	49 453	57 506	45 000	50 000
SUM DRIFTSINTEKTER		2 583 877	2 411 942	2 596 000	2 867 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-36 357	-40 077	-41 000	-41 000
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Avskrivninger	14	-96 684	-96 684	-93 000	-97 000
Revisjonshonorar	6	-6 150	-4 750	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-103 735	-101 105	-104 000	-106 000
Konsulenthonorar	7	-2 216	-20 523	-20 000	-5 000
Kontingenter		-11 400	-11 400	-11 400	-11 400
Drift og vedlikehold	8	-751 907	-1 929 802	-800 000	-950 000
Forsikringer		-168 227	-139 270	-168 000	-174 000
Kommunale avgifter	9	-663 982	-583 486	-660 000	-796 000
Energi/fyring		-70 217	-75 545	-75 000	-75 000
TV-anlegg/bredbånd		-238 442	-234 154	-242 000	-242 000
Andre driftskostnader	10	-94 516	-77 347	-100 000	-100 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 333 833	-3 404 143	-2 409 400	-2 692 400
DRIFTSRESULTAT		250 044	-992 201	186 600	174 600
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	124	1 696	0	2 000
Finanskostnader	12	-41 459	-35 820	-43 000	-35 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-41 335	-34 124	-43 000	-33 000
ÅRSRESULTAT		208 709	-1 026 325	143 600	141 600
Til opptjent egenkapital		208 709	0		
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital			0-1 026 325		

**ORG.NR. 947 972 979, KUNDENR. 519****BALANSE**

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	34 159 250	34 074 250
Tomt		1 413 300	1 413 300
Andre varige driftsmidler	14	107 634	204 318
SUM ANLEGGSMIDLER		35 680 184	35 691 868
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		82 498	249 713
Driftskonto OBOS-banken		802 428	730 735
Skattetrekkskonto OBOS-banken		350	1 610
Sparekonto OBOS-banken		2 330	2 318
SUM OMLØPSMIDLER		887 605	984 375
SUM EIENDELER		36 567 789	36 676 243
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 57 * 100		5 700	5 700
Opptjent egenkapital		22 832 293	22 623 584
SUM EGENKAPITAL		22 837 993	22 629 284
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 628 941	1 288 047
Borettsinnskudd	16	12 049 900	12 049 900
SUM LANGSIKTIG GJELD		13 678 841	13 337 947
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		36 342	698 413
Skyldige offentlige avgifter	17	1 761	3 020
Påløpte renter		183	4 576
Annen kortsiktig gjeld	18	12 669	3 003
SUM KORTSIKTIG GJELD		50 955	709 012
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		36 567 789	36 676 243
Pantstillelse	19	13 810 900	13 549 900
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 1.3.2021
Styret i Vallerudåsen Borettslag

Truls Lühr Olsen /s/ Henning Paulsen /s/ David Røsler /s/
Terje Stav /s/ Ulf Andresen /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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKRREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 177 712
Parkering	193 260
Leietillegg påbygg	177 336
Karnapp	1 296
SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	2 549 604

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-15 180
SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	2 534 424

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nettinnbetalinger (elbil)	49 453
SUM ANDRE INNTEKTER	49 453

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-21 000
Påløpte feriepenger	-3 003
Arbeidsgiveravgift	-16 074
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 720
SUM PERSONALKOSTNADER	-36 357

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

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 90 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 512, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 150.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 216
SUM KONSULENTHONORAR	-2 216

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-434 530
Drift/vedlikehold elektro	-12 194
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-57 787
Drift/vedlikehold brannsikring	-64 756
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-128 975
Annet vedlikehold	-17 000
Egenandel forsikring	-35 000
Kostnader dugnader	-1 666
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-751 907

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

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

Vann- og avløpsavgift	-165 340
Avløpsavgift	-242 799
Feieavgift	-25 513
Renovasjonsavgift	-230 330
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-663 982

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-3 616
Driftsmateriell	-1 119
Snørydding	-65 000
Gressklipping	-5 938
Kontor- og datarekvisita	-369
Trykksaker	-1 205
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 512
Andre kontorkostnader	-3 196
Telefon, annet	-4 832
Porto	-964
Drivstoff biler, maskiner osv.	-917
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-3 379
Bank- og kortgebyr	-2 469
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-94 516

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	112
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12
SUM FINANSINTEKTER	124

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-4 154
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-13 744
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 408
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-21 153
SUM FINANSKOSTNADER	-41 459

**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	
Tilgang 2018	36 497
Avskrevet tidligere	-10 949
Avskrevet i år	-7 299
	18 249
Ladestasjon for el bil	
Tilgang 2016	247 000
Tilgang 2017	199 925
Avskrevet tidligere	-268 155
Avskrevet i år	-89 385
	89 385
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	107 634
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-96 684

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

OBOS-Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,20 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2018 -1 000 000

Nedbetalt tidligere 179 434

Nedbetalt i år 820 566

0

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,20 %. Løpetiden er 8 år.

Opprinnelig 2019 -500 000

Nedbetalt tidligere 32 519

Nedbetalt i år 467 481

0

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,05 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2020 -1 760 815

Nedbetalt i år 131 874

-1 628 941**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -1 628 941****NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1987 -13 879 300

Korrigerings (Tilbakeføring av overskudd byggeregnskap 1987) 1 829 400

SUM BORETTSINNSKUDD -12 049 900**NOTE: 17****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -350

Skyldig arbeidsgiveravgift -1 411

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -1 761**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger -3 003

Påløpte kostnader -9 666

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -12 669



NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 049 900
Pantelån	1 628 941
TOTALT	13 678 841

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

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

INNKOMNE FORSLAG

Sak 6 i innkallingen

Forslag om vedtektsendringer fra styret om ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven.

Saksfremstilling – (korttidsutleie)

Fra 01.01.2020 trådte en ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven.

Bestemmelsen er tatt inn som 2. setning i lovens § 5-4 «Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden», slik at denne nå lyder:

«Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlata bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlata bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.»

Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsen vil gjelde for vårt borettslag uansett om den tas inn i vedtektene eller ikke.

Styret anbefaler at følgende nye setning tas inn i borettslagets vedtekter under bestemmelsen om overlating av bruk punkt 4-2 (3) andre setning.

«I tillegg kan andelseieren overlata bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året mot at styret underrettes.»

Sak 7 i innkallingen.

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon: Husordensreglene punkt 8 tilføyes med:

«Parkering utenom de merkede parkeringsplassene er forbudt.»

Gjeldende husordensregler lyder:

Kjøring i borettslaget er kun tillatt for strengt nødvendig av-/pålessing og henting/bringning av syke og uføre. Det skal kjøres i gangfart.

Endres til:

Kjøring i borettslaget er kun tillatt for strengt nødvendig av-/pålessing og henting/bringning av syke og uføre. Det skal kjøres i gangfart.

Parkering utenom de merkede parkeringsplassene er forbudt.



Sak 8 i innkallingen

Innkomet forslag fra Kari Kovanen, Smørsoppveien 29

Ønsker at styret skal fremme overfor Lørenskog kommune, at bommen ved Smørsoppveien 1 må fjernes. Har skjønt at de ikke vil bytte den ut mot en lik den som sto der før.

Slik det er i dag fungerer det ikke. Tungvint og man må være to i bilen for å passere. Blir også ekstra belastning på veiene i borettslaget, fordi man må kjøre omveier for å komme til boligen sin. Mye trafikk og kreative løsninger for å komme frem, kan jo også føre til farlig situasjoner.

Forslag til vedtak:

Styret er i dialog med kommunen angående å få tilbake en lik bom som tidligere, alternativt vil styret få satt opp en stolpe på vårdugnaden som kan benyttes for å holde porten oppe.



Sak 9 – 13 i innkallingen

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Hei.

Valgkomiteen i Vallerudåsen borettslag har nå en innstilling til nytt styre klart, med unntak av styreleder. Ingen har sagt seg villig til å påta seg styreledervervet.

Følgende innstilles til de ulike verv:

Styremedlemmer:

Kaja Rosseland
Riskeveien 53

Arnt Erik Bohinen
Riskeveien 71

Camilla Wintermark
Riskeveien 40

Varamedlem:

Øyvind Skar
Smørsoppveien 28

Valgkomite:

David Røsler
Smørsoppveien 12

Terje Stav
Riskeveien 31

Wenche Lysenvoll
Smørsoppveien 5

I valgkomiteen for Vallerudåsen Borettslag
Jan Erik Gullhaug
Geir Nyborg
Natalija Stojanovski

Oslo, 13.4.2021

Da har valgkomiteen fått en kandidat til styreledervervet i borettslaget. Det er vi veldig glade for.

Hun heter Helene Mathisen og bor i Riskeveien 40.

Mvh
Geir Nyborg /s/



Annens informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Avholdte styremøter

Styret har i 2020 avholdt 15 styremøter. Styret har vanligvis hatt møte første uken hver måned. Det sendes ut innkalling før møtene, og skrives protokoll i etterkant. En del saker tas opp på hvert møte, blant annet økonomi og vedlikehold. En del saker blir behandlet og løst mellom møtene, disse sakene samles under "orientingssaker" på hvert møte.

Styrets medlemmer – oppgavefordeling

Styret har fordelt oppgavene seg imellom etter hovedansvarsområder, blant annet drift- og vedlikeholdsansvarlig, innkjøpsansvarlig, økonomiansvarlig og ansvarlig for uteområde.

I 2020 har ansvarsfordelingen i hovedsak vært som følgende:

- Drift- og vedlikeholds ansvarlig: Ulf Andresen, Truls Lühr Olsen og Terje Stav
- Økonomiansvarlig: Ulf Andresen & Truls Lühr Olsen
- Brøyting og gressklipping m.m.: David Sitkin Røsler
- Bestilling av containere: David Sitkin Røsler
- Ansvarlig for grøntarealer/uteområder: David Sitkin Røsler & Henning Paulsen
- Innkjøpsansvarlig/Dugnadsansvarlig: David Sitkin Røsler & Henning Paulsen
- HMS-kontakt: David Sitkin Røsler
- Katte- og hundesaker: Wenche Lysenvoll
- Godkjenning av fakturaer: Truls Lühr Olsen og Ulf Andresen
- Kontakt med OBOS: Truls Lühr Olsen
- Beboer- og boligsaker: Truls Lühr Olsen
- Parkeringsplasser og ladestasjoner : Terje Stav
- Prosjekt nærmiljø: Terje Stav & Henning Paulsen
- Kontakt med Steinerskolen: Terje Stav og Truls Lühr Olsen
- Kontakt med naboborettslag: Truls Lühr Olsen
- Referent/sekretær: Truls Lühr Olsen
- Hjemmesiden: David Sitkin Røsler

Ved befaringer vil to fra styret delta.

Informasjon til beboerne

Styret ønsker god kommunikasjon med beboerne. Informasjon fra styret distribueres som hovedregel på e-post/Vibbo. I 2020 har styret sendt ut 13. informasjonsskriv.

Eksempler på informasjon som er sendt ut er informasjon om dugnad, parkering og containere. Det er mulig å registrere flere e-postadresser per bolig. Vi oppfordrer de som ikke mottar e-post om at de informerer styret om eventuell ny e-postadresse.

Styret benytter OBOS sin hjemmesideløsning. Vi anbefaler alle beboere å gjøre seg godt kjent med innholdet på hjemmesiden: <http://vallerudasen.no/0519>

Vedlikehold av bygningsmassen

Styret har i 2020 har foretatt noe vedlikehold i borettslaget, dette har vært behovsprøvde rehabiliteringer. Styret benytter seg av profesjonell bistand ved befaringer. Det ble skiftet 13 stk takvinduer i tillegg noen reparasjoner av tak ifb. bytte av takvinduer. Det er blitt installert 4 stk nye ladestasjoner. Utlevert brannvarsler og brannslukkeapparater til hver bolig. Styret har satt i gang et prosjekt med forbedrende for bytte takene på alle husene i borettslaget, hvor vi ser for oss dette utføres i 2021-2023.

Dugnader:

Det er avholdt 2 dugnader i 2020, en vår- og en høstdugnad. Vårdugnaden ble 29/4, altså en liten stund før 17. mai slik at vi har et rent og ryddig borettslag på nasjonaldagen. Pga. koronasituasjonen ble dugnaden holdt ved at styret ikke arrangerte dugnaden som et felles arrangement, men henstillet beboerne til å rydde og pynte foran egne boliger, og vi stilte til rådighet redskaper i tidsrommet dugnaden pågikk. Vi bestilte felles container for kast av hageavfall, og tillot kast av annet etter avsluttet arbeid. Høstdugnaden ble avholdt 31/10. Vi ønsker å holde høstdugnaden etter at det meste av løvet har falt fra trærne. Igjen var koronaen et tema, men tiltakene i samfunnet var ikke like strenge på det tidspunktet som ved vårdugnaden. Beboerne ble anmodet om ikke å jobbe sammen og holde avstand, samt bruke munnbind. Det ble delt ut brannslukkere og brannvarslere til alle beboere på dugnaden.

Dugnadene er et sosialt møte med beboere med arbeidsoppgaver på fellesområdene samt avslutning med litt å spise og drikke. I 2020 ble dette siste sløffet av smittevern hensyn. De faste dugnadsoppgavene er rydding av blomsterbed og raking, maskinell feiing i fellesgarasjen og fjerning av husken på den lille lekeplassen i Smørsoppveien på høsten og remontering på våren, av HMS-hensyn. Hageavfallet ryddes i gule sekker da det er påkrevd kildesortering ved levering av avfall, etter endt dugnad blir sekkene hentet rundt i området. Som nevnt over benyttet vi ikke sekker, men felles container på vårdugnaden. Garasjen ble ikke feiet på noen av dugnadene grunnet koronaen. Ingen større arbeider ble gjort på dugnadene i 2020 utover generell rydding og pynting.

Det er godt oppmøte i borettslaget på våre dugnader, som er med på å bidra til å skape et positivt og godt miljø hos oss. Det er interessant å merke seg at på vårdugnaden, da vi ikke egentlig avholdt felles dugnad, men henstillet til samtidig rydding av eget område, hadde noe større deltagelse enn vanlig.

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 av styret til å klippe gress, måke snø på angitte plasser samt tømme søppel i de tre søppelkassene som er satt opp. Styret har fortsatt en kollektiv avtale med Telia. 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 Telia sine hjemmesider for mer info.

HMS.

Det blir gjennomført HMS-runde i forkant av dugnad, 2 ganger i året. Ingen uregelmessigheter er blitt oppdaget, men styret har sett på muligheten for å få satt opp rekkverk langs trappen mellom tregarasjen og gjesteparkeringen. Dette er planlagt gjort i 2021. I tillegg bør man holde under oppsyn delvis utglidd kantstein med tilhørende gjerde til høyre for innkjøringen til øverste parkering.

Alle beboere har fått tildelt nye brannslukkingsapparater og seriekoblede røykvarslere. Styret har med koronasituasjonen pga. smittevern hensyn valgt å ikke gå på befaring for å sjekke at alle har montert sistnevnte, men beboerne har bekreftet til styret at det er gjort. I skrivende stund har de fleste, men ikke alle, bekreftet. Disse følges opp fortløpende.

Utleieplasser

Styret disponerer totalt 43 utleieplasser. Pr februar 2021 er det noe ledig kapasitet på ekstraplasser. Vi har totalt 12 stk. ladestasjoner for EI-bil inne i garasjen, og 15 stk. utendørs. Pr. 1 februar 2021 er det noe ledig EI-bil kapasitet ute. Ved leie av ny plass tilkommer det et ekspedisjonsgebyr til OBOS.

Vallerud Aktivitetspark.

Pr mai 2019 ble det etablert 2 stk ballbinger med støtte fra kommunale spillemidler, Gjensidige stiftelsen, fotballforbundet og "Obos gir tilbake". Det totale prosjektet hadde en ramme på 1,8millioner. Vallerudåsen BRL har en "eierpost" på 17 % av tomten, men er likestilt som en tredjedels eier i driftsselskapets vedtekter. I mars 2020 ble anlegget utvidet med en treningspark med tilstøtende lavvo. Gjennom 2020 har dette vært et naturlig samlingssted for området beboere. 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. I dialog med kommunen og eksterne entreprenører jobbes det med å utvide tilbudet til parken.

Oppfordrer alle beboere til å engasjere seg og stille opp på dugnader som vil komme.

Miljøutvalget

Miljøutvalget består for tiden av Tine Holiløkk-Tjelta, Kjersti Ulberg Forsman og Kari-Anne Kihlberg Nesvold.

2020 har vært et annerledes år, også for miljøutvalget. Møtevirksomheten har foregått med god avstand ute i gatene og via chat. Vanlige sosiale arrangementer som julegrantenning måtte avlyses fordi man måtte ta smittevern på alvor.

Når det gjelder oppgraderingen av lekeplassen i Smørsoppveien står vi på stedet hvil. Vi har fått avslag på samtlige søknader om økonomisk støtte utenfra, med unntak av fra OBOS gir tilbake. Den summen vi har fått derfra er såpass beskjeden at den alene ikke gir oss noen muligheter. Vi har i tillegg fått beskjed fra styret om at det ikke finnes noen midler til dette arbeidet i borettslaget. Vi har fått utsatt tidsfristen for å benytte midlene fra OBOS gir tilbake til sommeren 2021. Dersom vi ikke får til noe for pengene må vi gi de tilbake.

Dersom noen er interessert i å være med i miljøutvalget kan det meldes inn til styret.

Mvh miljøutvalget Vallerudåsen



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

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Takvinduer	Det ble skiftet 13 stk takvinduer i tillegg noen reparasjoner av tak ifb. bytte av takvinduer.
	Ladestasjoner	Det er blitt installert 4 stk nye ladestasjoner.
	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	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	



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

Det ordinære årsmøte i Vallerudåsen Borettslag blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes mandag, 26. april kl. 12:00 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er torsdag, 29. april kl. 12:00.

Selskapsnummer: 0519 **Selskapsnavn** Vallerudåsen 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	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

1) Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på, og måten den gjennomføres på.

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

2) Valg av møteleder:

Styreleder fungerer som møteleder iht. borettslagsloven.

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

3) Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt. Geir Nyborg, Smørsoppveien 11.

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



4) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent.
Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

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

5) Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 90 000,-.

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

Innkomne forslag

6) Forslag om vedtektsendringer fra styret om ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven

Saksfremstilling: Fra 01.01.2020 trådte en ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven.

Bestemmelsen er tatt inn som 2. setning i lovens § 5-4 «Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden», slik at denne nå lyder:

«Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlate bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.»

Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsen vil gjelder for vårt borettslag uansett om den tas inn i vedtektene eller ikke.

Forslag til vedtak:

Styret anbefaler at følgende nye setning tas inn i borettslagets vedtekter under bestemmelsen om overlating av bruk punkt 4-2 (3) andre setning.

«I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året mot at styret underrettes.»

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

7) Forslag fra styret om en tilføyelse av punkt 8 i husordensreglene.**Saksfremstilling**

Husordensreglene punkt 8 tilføyes med:

«Parkeringsplasser utenom de merkede parkeringsplassene er forbudt.»

Gjeldende husordensregler lyder:

Kjøring i borettslaget er kun tillatt for strengt nødvendig av-/pålessing og henting/bringning av syke og uføre. Det skal kjøres i gangfart.

Endres til:

Kjøring i borettslaget er kun tillatt for strengt nødvendig av-/pålessing og henting/bringning av syke og uføre. Det skal kjøres i gangfart.

Parkeringsplasser utenom de merkede parkeringsplassene er forbudt.

Vedtak: Det stemmes for eller mot det fremlagte forslaget.

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

8) Innkommet forslag fra Kari Kovanen, Smørsoppveien 29 ang bom**Saksfremstilling**

Ønsker at styret skal fremme overfor Lørenskog kommune, at bommen ved Smørsoppveien 1 må fjernes. Har skjönt at de ikke vil bytte den ut mot en lik den som sto der før.

Slik det er i dag fungerer det ikke. Tungvint og man må være to i bilen for å passere. Blir også ekstra belastning på veiene i borettslaget, fordi man må kjøre omveier for å komme til boligen sin. Mye trafikk og kreative løsninger for å komme frem, kan jo også føre til farlig situasjoner.

Forslag til vedtak

Styret er i dialog med kommunen angående å få tilbake en lik bom som tidligere, alternativt vil styret få satt opp en stolpe på vårdugnaden som kan benyttes for å holde porten oppe.

Vedtak: Det stemmes for styrets forslag til vedtak:

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



9) Valg av styreleder,

10) Valg av 2 styremedlemmer (De 2 med flest stemmer velges)

11) Valg av 1 varamedlem

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Helene Mathisen	1 år
Styremedlem	Kaja Rosseland	2 år
Styremedlem	Arnt Erik Bohinen	2 år
Styremedlem	Camilla Wintermark	2 år
Varamedlem	Øyvind Skar	1 år

12) Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert	Henning Paulsen	1 år
varadelegert	Helene Mathisen	1 år

13) Valg av valgkomite

Verv	Navn på kandidat	For
Valgkomite	David Røsler	1 år
Valgkomite	Terje Stav	1 år
Valgkomite	Wenche Lysenvoll	1 år

Skjemaet leveres Henning Paulsen i Riskeveien 35 innen fristen, torsdag, 29. april kl. 12:00 slik at din deltagelse blir registrert.