



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 947 853 449  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: VALLERUDLIA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Heidi Holen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		8 754 765	8 699 913
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 754 765</b>	<b>8 699 913</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		273 840	264 240
Annen driftskostnad		14 713 135	9 176 531
<b>Sum kostnader</b>		<b>14 986 975</b>	<b>9 440 771</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-6 232 210</b>	<b>-740 858</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		140 015	137 220
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>140 015</b>	<b>137 220</b>
Annen finanskostnad		924 422	1 059 087
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>924 422</b>	<b>1 059 087</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-784 407</b>	<b>-921 867</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-7 016 617</b>	<b>-1 662 725</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-7 016 617</b>	<b>-1 662 725</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-7 016 617</b>	<b>-1 662 725</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-7 016 617</b>	<b>-1 662 725</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-7 016 617	-1 662 725
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-7 016 617</b>	<b>-1 662 725</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		77 651 973	77 651 973
Sum varige driftsmidler		77 651 973	77 651 973
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		26 070	26 070
Sum finansielle anleggsmidler		26 070	26 070
Sum anleggsmidler		77 678 043	77 678 043
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			394
Andre fordringer		244 049	328 386
Sum fordringer		244 049	328 780
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		848 546	3 890 758
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		848 546	3 890 758
Sum omløpsmidler		1 092 596	4 219 538
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>78 770 639</b>	<b>81 897 581</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		16 900	16 900
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>16 900</b>	<b>16 900</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		17 220 342	10 203 725
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-17 220 342</b>	<b>-10 203 725</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-17 203 442</b>	<b>-10 186 825</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		60 050 943	56 336 735
Øvrig langsiktig gjeld		35 712 291	35 712 291
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>95 763 234</b>	<b>92 049 026</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>95 763 234</b>	<b>92 049 026</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 084	565
Leverandørgjeld		209 763	33 228
Annen kortsiktig gjeld			1 587
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>210 847</b>	<b>35 380</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>95 974 081</b>	<b>92 084 406</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>78 770 639</b>	<b>81 897 581</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 336060

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 947 853 449  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: VALLERUDLIA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Heidi Holen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2022

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 07.06.2022



Organisasjonsnr: 947 853 449  
VALLERUDLIA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		8 754 765	8 699 913
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 754 765</b>	<b>8 699 913</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		273 840	264 240
Annen driftskostnad		14 713 135	9 176 531
<b>Sum kostnader</b>		<b>14 986 975</b>	<b>9 440 771</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-6 232 210</b>	<b>-740 858</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		140 015	137 220
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>140 015</b>	<b>137 220</b>
Annen finanskostnad		924 422	1 059 087
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>924 422</b>	<b>1 059 087</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-784 407</b>	<b>-921 867</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-7 016 617</b>	<b>-1 662 725</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-7 016 617</b>	<b>-1 662 725</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-7 016 617</b>	<b>-1 662 725</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-7 016 617</b>	<b>-1 662 725</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-7 016 617	-1 662 725
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-7 016 617</b>	<b>-1 662 725</b>



Organisasjonsnr: 947 853 449  
VALLERUDLIA BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</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			
Sum varige driftsmidler		77 651 973	77 651 973
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		26 070	26 070
Sum anleggsmidler		77 678 043	77 678 043
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
Andre fordringer		244 049	394
Sum fordringer		244 049	328 386
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		848 546	3 890 758
Sum omløpsmidler		848 546	3 890 758
SUM EIENDELER		1 092 596	4 219 538
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		16 900	16 900
Sum innskutt egenkapital		16 900	16 900



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	17 220 342	10 203 725
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-17 220 342</b>	<b>-10 203 725</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-17 203 442</b>	<b>-10 186 825</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	60 050 943	56 336 735
Øvrig langsiktig gjeld	35 712 291	35 712 291
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>95 763 234</b>	<b>92 049 026</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>95 763 234</b>	<b>92 049 026</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 084	565
Leverandørgjeld	209 763	33 228
Annen kortsiktig gjeld		1 587
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>210 847</b>	<b>35 380</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>95 974 081</b>	<b>92 084 406</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>78 770 639</b>	<b>81 897 581</b>



Organisasjonsnr: 947 853 449  
VALLERUDLIA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

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

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





# Årsmøte 2022

Vallerudlia Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 12. mai - 15. mai 2022

Selskapsnummer: 518





## Velkommen til årsmøte i Vallerudlia Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 12. mai kl. 09:00 og lukker 15. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/518>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Godtgjørelse til styret
6. Forslag fra styret om tilføyelse i vedtektene punkt 1-3 Kommunikasjon
7. Forslag fra styret om nytt punkt 4-4 i vedtektene. Laderett
8. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
11. Valg av valgkomite for 1 år
12. Valg av nærmiljøutvalg for 1 år

Med vennlig hilsen,

**Styret i Vallerudlia Borettslag**



Sak 1

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen er innkalt på og måten den gjennomføres på.

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

### **Valg av møteleder**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det foreslås at borettslagets rådgiver i OBOS Aud Aasnes Hansen er møteleder.

**Forslag til vedtak**

Godkjent.

Sak 3

### **Valg av protokollvitner**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Ingvild Doris Høkholt og Karina Vik er valgt.



Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat fremkommer som et underskudd på kr 7 016 617 og foreslås dekket ved overføring til egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes ved overføring til egenkapital

### Vedlegg

1. 0518 Vallerudlia Borettslag 12.5.22.pdf

Sak 5

## Godtgjørelse til styret

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 240 000.

Det er samme beløp som ble godkjent for tidligere år, og ingen foreslått økning.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 240 000.

Sak 6

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

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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



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

Forslag til endring:

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

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

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

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

#### **Forslag til vedtak**

Godkjennes i sin helhet slik det foreligger

Sak 7

### **Forslag fra styret om nytt punkt 4-4 i vedtektene. Laderett**

#### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

01.01.2021 trådte det i kraft ny bestemmelse om laderett i borettslagsloven. Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsene vil gjelde for vårt borettslag uansett om de tas inn i vedtektene eller ikke.

I samarbeid med forretningsfører har styret gjennomgått lovendringen og kommet frem til følgende forslag til endring i vedtektene.

Ny bestemmelse punkt 4-4: Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbare hybrider:

1. En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.



**Styret har tilrettelagt for at beboerne kan montere ladepunkt med eksisterende anlegg med eksisterende leverandør til anlegget. Beboerne kan beslutte å koble seg på det eksisterende anlegget.**

2. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

3. En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

#### **Forslag til vedtak**

Godkjennes i sin helhet slik det er fremlagt fra styret.

Sak 8

## **Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

#### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

#### **Forslag til vedtak**

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

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»



Sak 9

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Nathalie Desmot
- Silje Fraas

**Valg av 1 styremedl** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedl:

- Cathinka Rønne

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Pailin Haugen Eckoff
- Shirko Kareemi

### Vedlegg

1. 0518 Valgkomiteens innstilling.pdf



Sak 10

### Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Tore Eide Svenning

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Ina Guro Sparby

Sak 11

### Valg av valgkomite for 1 år

#### Roller og kandidater

**Valg av 3 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem :

- Ina G Sparby
- Tore Eide Svenning
- Trond Eriksen



Sak 12

## Valg av nærmiljøutvalg for 1 år

### Roller og kandidater

**Valg av 4 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Filip Caspersen
- Ingvild Høkholt
- Marte Norstrand
- Richard Amundsen



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Joaquin Sanchez Campins	Brunskrubbveien 16 B
Nestleder	Krishnagana Nagarasa	Morkelveien 12 B
Styremedlem	Tom Arli	Brunskrubbveien 53
Styremedlem	Erik Pedersen	Brunskrubbveien 17 A
Styremedlem	Alejandro Prados Rivera	Rødskrubbveien 40 A

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Joaquin Sanchez Campins	Brunskrubbveien 16 B
Varadelegert	Tom Arli	Brunskrubbveien 53

### Valgkomiteen

Ina Guro Sparby	Brunskrubbveien 22 A
Tore Eide Svenning	Rødskrubbveien 8

### Nærmiljøutvalg

Ingvild Høkholt	Brunskrubbveien 17 A
Øystein Mangseth	Morkelveien 14 B
Filip Caspersen	Liaveien 53
Marte Norstrand	Brunskrubbveien 55
Richard Amundsen	Morkelveien 13

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne.

### Generelle opplysninger om Vallerudlia Borettslag

Borettslaget består av 169 andelsleiligheter.

Vallerudlia Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947853449, og ligger i LØRENSKOG kommune med følgende adresse:

Brunskrubbveien 16 A-B-C 54, 15 A-B-C -37, 41 A-B-C -55  
Liaveien 41, 45 A-B 63 A-B-C  
Morkelveien 3-49 A-B-C, 10 A-B-C 44  
Rødskrubbveien 1-9 12-46, 4-8

Gårds- og bruksnummer:

99 407 408 409 410

Første innflytting skjedde i 1983. Tomten, kjøpt i 1983 er på 51 300



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.

Vallerudlia Borettslag har ingen ansatte.

Det har heller ikke vært registrert skader eller ulykker i 2021.

### **Forretningsførsel og revisjon**

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

### **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

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

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 8 754 765.

Andre inntekter, henvises til note 3 i regnskapet.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 14 986 975.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold.

### **Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 7 016 617 og foreslås dekket ved overføring til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)**

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 0,00 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

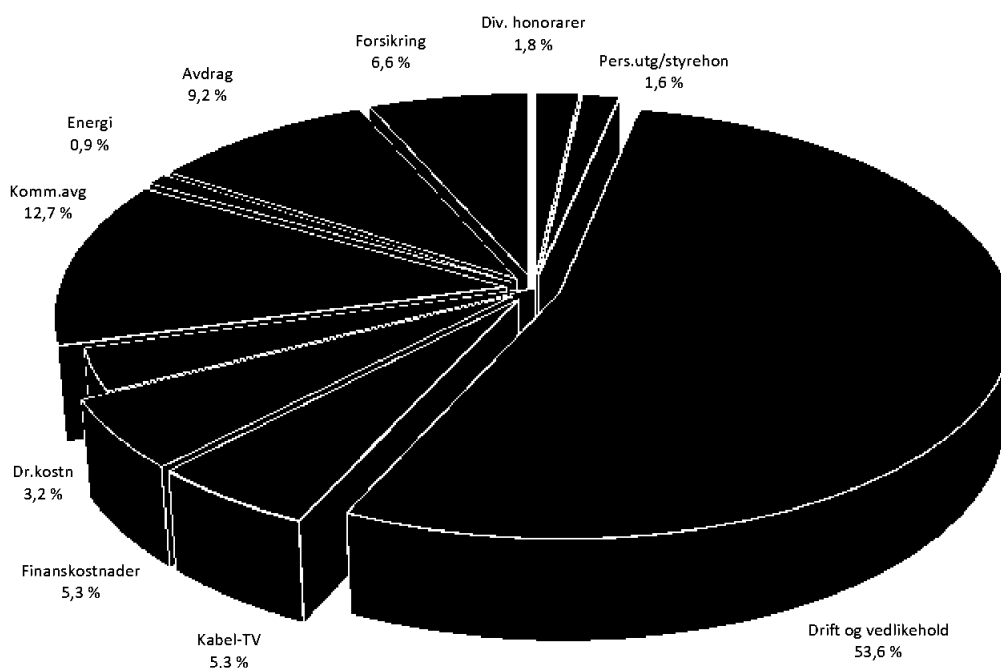
Årsresultat etter korrigerings for IN-innbetalinger er kr - 7 016 617.

## Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 881 749 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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

Diagrammet nedenfor viser i prosent hvordan kostnadene har fordelt i 2021.





## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 000 000 til generelt vedlikehold.

### Kommunale avgifter i LØRENSKOG kommune

Vann uendret

Avløp økt med 31,7%

Renovasjon uendret

Feie- og tilsynsgebyr økt med 33,2%

### Energikostnader

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

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 76 783. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vallerudlia Borettslag.

### Lån

Vallerudlia Borettslag har 2 lån.

Ett lån i OBOS Boligkreditt AS med lånenummer: 98207878995

Refinansiert lån 2020 på kr 6 675 665. Rente 1,73 Nedbetalingstid 20 år

Ett lån i Eika Boligkreditt AS - **IN – LÅN** med lånenummer 200091675

Opprinnelig 2016 på kr 56 930 000 Rente 1,73 Nedbetalingstid 40 år

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 18 i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret er økt med 2,5 % fra 1.1.22

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.



## **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 10 % fra 1.1.22.

De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Vallerudlia Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Vallerudlia Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Vedlegg 1

15 av 34  
PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0108 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 - Vallerudlia Borettslag

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

---

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 24. Mars 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



## VALLERUDLIA BORETTSLAG ORG.NR. 947 853 449, KUNDENR. 518

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER					
	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>4 184 158</b>	<b>2 066 820</b>	<b>4 184 158</b>	<b>881 749</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-7 016 617	-1 662 725	-6 082 800	1 412 200
Tillegg for nye langsiktige lån	18	5 324 335	6 675 665	0	0
Økning annen langsiktig gjeld		1 192	1 192	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-1 610 127	-2 895 602	-1 454 000	-1 731 000
Red. annen langs. gjeld		-1 192	-1 192	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-3 302 409</b>	<b>2 117 338</b>	<b>-7 536 800</b>	<b>-318 800</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>881 749</b>	<b>4 184 158</b>	<b>-3 352 642</b>	<b>562 949</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		1 092 596	4 219 538		
Kortsiktig gjeld		-210 847	-35 380		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>881 749</b>	<b>4 184 158</b>		



## VALLERUDLIA BORETTSLAG ORG.NR. 947 853 449, KUNDENR. 518

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 931 136	2 044 631	1 941 564	1 984 416
Innkrevde felleskostnader	2	6 804 312	6 652 650	6 814 436	7 407 584
Andre inntekter	3	19 317	2 632	5 000	5 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>8 754 765</b>	<b>8 699 913</b>	<b>8 761 000</b>	<b>9 397 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-33 840	-24 240	-40 000	-40 000
Styrehonorar	5	-240 000	-240 000	-240 000	-240 000
Revisjonshonorar	6	-9 170	-7 625	-7 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-177 380	-173 055	-177 000	-182 000
Konsulenthonorar	7	-93 512	-9 247	-30 000	-30 000
Kontingenter		-33 800	-33 800	-33 800	-33 800
Drift og vedlikehold	8	-9 383 533	-4 594 970	-8 500 000	-1 000 000
Forsikringer		-1 155 217	-1 038 359	-1 155 000	-1 232 000
Kommunale avgifter	9	-2 222 468	-1 857 824	-2 231 000	-2 474 000
Energi/fyring		-155 882	-75 521	-150 000	-155 000
TV-anlegg/bredbånd		-926 046	-910 572	-910 000	-960 000
Andre driftskostnader	10	-556 127	-475 558	-500 000	-500 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-14 986 975</b>	<b>-9 440 771</b>	<b>-13 973 800</b>	<b>-6 854 800</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>-6 232 210</b>	<b>-740 858</b>	<b>-5 212 800</b>	<b>2 542 200</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-6 232 210</b>	<b>-740 858</b>	<b>-5 212 800</b>	<b>2 542 200</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	140 015	137 220	120 000	20 000
Finanskostnader	12	-924 422	-1 059 087	-990 000	-1 150 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-784 407</b>	<b>-921 867</b>	<b>-870 000</b>	<b>-1 130 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-7 016 617</b>	<b>-1 662 725</b>	<b>-6 082 800</b>	<b>1 412 200</b>
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		-7 016 617	-1 662 725		



## VALLERUDLIA BORETTSLAG ORG.NR. 947 853 449, KUNDENR. 518

### BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	75 318 000	75 318 000
Tomt		2 333 973	2 333 973
Langsiktige fordringer	14	26 070	26 070
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>77 678 043</b>	<b>77 678 043</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		0	394
Forsukksbetalte kostnader		239 684	328 386
Andre kortsiktige fordringer	15	4 365	0
Driftskonto OBOS-banken		841 506	888 843
Sparekonto OBOS-banken		7 040	3 001 914
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 092 596</b>	<b>4 219 538</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>78 770 639</b>	<b>81 897 581</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 169 * 100		16 900	16 900
Annen egenkapital	16	-17 220 342	-10 203 725
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	17	<b>-17 203 442</b>	<b>-10 186 825</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	60 050 943	56 336 735
Borettsinnskudd	19	35 684 800	35 684 800
Annen langsiktig gjeld	20	27 491	27 491
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>95 763 234</b>	<b>92 049 026</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		209 763	33 228
Påløpte renter		1 083	565
Annen kortsiktig gjeld		0	1 587
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>210 847</b>	<b>35 380</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>78 770 639</b>	<b>81 897 581</b>
Pantstillelse	21	104 614 800	104 614 800
Garantiansvar		0	0



Lørenskog, 21. mars 2022  
Styret i Vallerudlia Borettslag

Joaquin Sanchez Campins /s/ Tom Arli /s/ Erik Pedersen /s/  
Alejandro Prados Rivera /s/ Krishnagana Nagarasa /s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKSKONTO

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

### INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.



Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 778 870
Kabel-tv/nettleie	839 592
Leietillegg påbygg	97 800
Parkering	93 600
Kapitalkostnader på IN-lån	1 937 974
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-6 838
Overført til kapitalkostnader	-1 931 136
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 809 862</b>

### REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-5 550
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 804 312</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNTEKTER

Viderefakturert kostnader	10 223
Gebyr	94
Nøkler	7 900
Portåpner	1 100
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>19 317</b>

## NOTE: 4

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-33 840
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-33 840</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

## NOTE: 5

### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 240 000.

## NOTE: 6

### REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 170.

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

Juridisk bistand	-6 000
OBOS Prosjekt AS	-12 500
OPAK AS	-54 510
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 502
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-93 512</b>

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

OBOS Prosjekt AS	-270 000
Alfa Malermesterfirma AS	-8 026 900
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-8 296 900</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-54 658
Drift/vedlikehold VVS	-7 218
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-526 961
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-164 003
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-53 799
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-183 815
Annet vedlikehold	-73 266
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-2 914
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-9 383 533</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-556 881
Avløpsavgift	-671 763
Feieavgift	-84 209
Renovasjonsavgift	-909 614
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 222 468</b>

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

Lokalleie	-45 103
Container	-70 113
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-20 167
Verktøy og redskaper	-675
Driftsmateriell	-6 059
Vaktmestertjenester	-86 119
Snørydding	-300 469
Andre fremmede tjenester	-15 813
Trykksaker	-1 116
Andre kontorkostnader	-205
Porto	-3 680
Bank- og kortgebyr	-2 948
Velferdskostnader	-3 663
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-556 127</b>

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 126
Kundeutbytte fra Gjensidige	134 889
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>140 015</b>

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

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-770 800
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-145 322
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-8 282
Renter på leverandørgjeld	-18
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-924 422</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Tilgang 1985	75 656 000
Avgang 1992	-338 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>75 318 000</b>

Gnr.99/bnr.407 M. flere

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

**NOTE: 14****LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Depositum Røykås AS	11 250
Saldo 01.01	14 820
<b>SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>26 070</b>

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

Avregningskonto	4 365
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>4 365</b>

**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-17 856 755
Egenkapital fra IN tidligere	735 570
Egenkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	-99 157
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>-17 220 342</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 17****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 18****PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,73 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-6 675 665	
Økning i år	-5 324 335	
Nedbetalt tidligere	118 518	
Nedbetalt i år	449 791	
		-11 431 691

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån.

Renter 31.12: 1,73, løpetid 40 år

Opprinnelig, 2013	-56 930 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	6 414 842	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 160 336	
Nedbetalt tidligere, IN	735 570	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-48 619 252

**SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN** **-60 050 943**

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

**NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**Opprinnelig 1985 **-35 684 800****SUM BORETTSINNSKUDD** **-35 684 800****NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**Depositum parkeringsplasser **-27 491****SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** **-27 491****NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	35 684 800
Pantelån	60 050 943
Beregnete IN-forpliktelser	636 413
<b>TOTALT</b>	<b>96 372 156</b>

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

Bygninger	75 318 000
Tomt	2 333 973
<b>TOTALT</b>	<b>77 651 973</b>



## Annens informasjon om borettslaget

### Styrets arbeid

Styret har hatt 27 saker, 11 styremøter, besvart ca. 600 mailer/vibbo.

Diverse trær felling

Reparasjon av garasjeportene utført av styreleder med hjelp beboer Frank Gasol.

### Styret

Styret har e-post [vallerudlia@styrommet.no](mailto:vallerudlia@styrommet.no)

Vallerudlia Borettslag har hjemmeside på [www.vallerudlia.no](http://www.vallerudlia.no) for ytterligere informasjon.

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://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

Svendsen vaktmester og vedlikehold har vært engasjert som borettslagets vaktmestertjeneste. Vaktmesterens oppgaver innbefatter bl.a. snørydding, gressklipping, plukking av søppel, skifte søppelsekker i søppelbeholdere langs stiene, rydding rundt søppelcontainere, skifting av lypærer. Vaktmester har også gjennomført annet forefallende arbeid på forespørsel, såsom oppsett av gjerder, gelendre etc

### Parkering

Parkering er en utfordring i de fleste borettslag, spesielt de borettslag som er etablert på 80-tallet. Det er tatt utgangspunkt i 1 bil pr. familie. Hver leietaker disponerer derfor kun en garasjeplass. Beboere må selv sørge for parkeringsplass til bil nummer 2. Borettslaget har opprettet noen ekstra leieplasser ute. Disse plassene administreres av styret.

Leie plassene blir tildelt etter venteliste. De utleide plassene tilbakeføres borettslaget ved salg av andel, eller dersom beboer sier opp plassen. Styret har igangsatt arbeidet med å legge tilrette for flere utleieplasser. Aker P-Drift er borettslagets samarbeidspartner som skal sikre at det til enhver tid er tilgjengelige plasser til gjester, og at uvedkommende ikke parkerer og tar opp gjesteparkeringsplassene våre.

### Portåpner/nøkler til garasjene

Ekstra elektronisk portåpner/garasjenøkler kan kjøpes ved å sende en epost til [vallerudlia@styrommet.net](mailto:vallerudlia@styrommet.net). Ekstra portåpner koster Kr. 550 + fakturaomkostninger fra OBOS.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 56818421. 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](mailto: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.

Ny røykvarsler og brannslukningsapparat til alle ble innkjøpt av borettslaget i desember 2010, samt håndslukkere og batterier til samtlige røykvarslere.

### **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.

### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.4 og 30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### **Garantert betaling av felleskostnader**

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



## Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

## Forkjøpsrett

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

## Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidligere LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Vallerudlia Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

## 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.

## Kabel-TV

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

## Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Maling	Avsluttet male arbeidet i borettslaget.
2020	Maling og brannsikkerhet	Oppstart maling av borettslaget. Tilsyn av brannsikkerhet i alle boenheter gjennomført av Norsk Brannvern. Nytt tilsyn av brannsikkerhet: 2023
2019	Infrastruktur	Installert infrastruktur el-bil lading. Oppgradert sikringsskaper i garasjene.
2017	Vedlikehold	Byttet panel på 10 gavl vegger. Etablert felles postkassestativ i Rødskrubbeveien og Brunskrubbeveien. Hafslund har flyttet resterende strømbokser ut fra panel.
2016	Støttemur og Prosjekt ytterdører	Støttemur i Liaveien Prosjekt ytterdører, avsluttet
2015	Vedlikehold	Nytt avfallsanlegg, fortsetter 2016 50 stk nye ytterdører, fortsetter 2016 Oppstart med ny støttemur, fortsetter 2016



2014	Stoppekraner	Kartlegging av utvendige stoppekraner.
2013	Takrehabilitering fullført	Sluttbefaring den 22.11.2013. Gjenstående arbeider på vindskier/vannskier etc. samt på piper og ventilasjon fullføres innen april 2014.
2012	Takrehabilitering, Garasjeprosjekt.	Takrehabilitering påbegynt høsten 2012. Byggetrinn 1 ved Morkelveien 25-29, 31-35, 39-41, 47-49. 43-38 og 40-44 ble gjennomført høst/vinter 2012/2013. Garasjeprosjekt avsluttet. Samtlige garasjer har fått nye dekker i øvre plan, samt sikret peler og fundamentering nedre plan. Elektriske garasjeporter. Ny kledning og sikring av nødutganger. Maling av kledning slutføres i 2013.
2011	Garasjeprosjekt, uteanlegg og dører.	Garasjeprosjekt. Nytt dekke i de øverste etg. Nye elektriske garasjeporter i Liaveien. Ny kledning i garasjene i Liaveien. Arbeidene slutføres i alle garasjeanlegg, 2012 Oppgradering av uteanlegg, Rødskrubbeveien og Morkelveien ved flaggstang. Pågående utskifting av dører.
2010	Dører og oppgradering uteanlegg.	Pågående utskifting av dører, fortsettes i 2011. Oppgradering av uteanlegg i Brunskrubbeveien / Rødskrubbeveien ved flaggstang.
2009	Avsluttet maling av borettslaget.	
2008	Pågående maling av borettslaget.	
2007	Ventilasjonsanl og Maling. Se detaljer.	Rensing av ventilasjonsanlegget. Pågående maling av borettslaget. Fortsettes i 2008.
2006	Utbedring av lekeplassene	
2005	Utskifting av vinduer	Utskifting av vinduer. Ferdigstilles 1.3.06 til en pris av 8 600000,-.
2004	Asfaltering	Asfaltert deler av gangveien og p-plass i Morkelveien.



**Valgkomiteens innstilling:**

Kandidater til ledervetet:

Silje Fraas, mob 93494378, Brunskrubbveien 42  
Nathalie Desmot, mob 92082555, Brunskrubbveien 31

Kandidater til styremedlemmer:

Shirko Kareemi, 95978518, Brunskrubbveien 24a  
Pailin Haugen Eckoff, 97954440, Morkelveien 19a  
Cathinka Rønne, mob 41518131, Brunskrubbveien 47

Nærmiljøutvalget:

Ingvild Høkholt fortsetter  
Filip Caspersen fortsetter  
Marte Norstrand fortsetter  
Richard Amundsen fortsetter

Kandidater til valgkomiteen:

Tore Eide Svenning ønsker å fortsette  
Ina G. Sparby ønsker å fortsette  
Trond Eriksen (?) Morkelveien ? inn som 3. mann

Delegert med vara til OBOS generalforsamling:

Tore Eide Svenning  
Ina G. Sparby



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 12.05.22 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 15.05.22

**Selskapsnummer:** 518 **Selskapsnavn:** Vallerudlia Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

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

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av møteleder</b></p> <p>Godkjent.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Ingvild Doris Høkholt og Karina Vik er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes ved overføring til egenkapital

For

Mot

**Sak 5 Godtgjørelse til styret**

Styrets godtgjørelse settes til kr 240 000.

For

Mot

**Sak 6 Forslag fra styret om tilføyelse i vedtektene punkt 1-3 Kommunikasjon**

Godkjennes i sin helhet slik det foreligger

For

Mot

**Sak 7 Forslag fra styret om nytt punkt 4-4 i vedtektene. Laderett**

Godkjennes i sin helhet slik det er fremlagt fra styret.

For

Mot

**Sak 8 Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

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

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

For

Mot

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 9 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (1 skal velges)

- Nathalie Desmot
- Silje Fraas

**Styremedl** (1 skal velges)

- Cathinka Rønne

**Styremedlem** (2 skal velges)

- Pailin Haugen Eckoff
- Shirko Kareemi

**Sak 10 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (1 skal velges)

- Tore Eide Svenning

**Varadelegat** (1 skal velges)

- Ina Guro Sparby

**Sak 11 Valg av valgkomite for 1 år**

**Medlem** (3 skal velges)

- Ina G Sparby
- Tore Eide Svenning
- Trond Eriksen

**Sak 12 Valg av nærmiljøutvalg for 1 år**

**Medlem** (4 skal velges)

- Filip Caspersen
- Ingvild Høkholt
- Marte Norstrand
- Richard Amundsen

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](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.