



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Heidi Holen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.07.2024



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 9 931 371 | 8 754 765 |
| Sum inntekter | | 9 931 371 | 8 754 765 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 273 840 | 273 840 |
| Annen driftskostnad | | 6 156 515 | 14 713 135 |
| Sum kostnader | | 6 430 355 | 14 986 975 |
| Driftsresultat | | 3 501 016 | -6 232 210 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 139 239 | 140 015 |
| Sum finansinntekter | | 139 239 | 140 015 |
| Annen finanskostnad | | 1 508 252 | 924 422 |
| Sum finanskostnader | | 1 508 252 | 924 422 |
| Netto finans | | -1 369 013 | -784 407 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 2 132 003 | -7 016 617 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 2 132 003 | -7 016 617 |
| Årsresultat | | 2 132 003 | -7 016 617 |
| Totalresultat | | 2 132 003 | -7 016 617 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 2 132 003 | -7 016 617 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 2 132 003 | -7 016 617 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 77 651 973 | 77 651 973 |
| Sum varige driftsmidler | | 77 651 973 | 77 651 973 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Andre fordringer | | 208 160 | 26 070 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 208 160 | 26 070 |
| Sum anleggsmidler | | 77 860 133 | 77 678 043 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 291 056 | 244 049 |
| Sum fordringer | | 291 056 | 244 049 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 335 671 | 848 546 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 335 671 | 848 546 |
| Sum omløpsmidler | | 1 626 727 | 1 092 596 |
| SUM EIENDELER | | 79 486 859 | 78 770 639 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 16 900 | 16 900 |
| Sum innskutt egenkapital | | 16 900 | 16 900 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | 15 088 339 | 17 220 342 |
| Sum opptjent egenkapital | | -15 088 339 | -17 220 342 |
| Sum egenkapital | | -15 071 439 | -17 203 442 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 58 555 384 | 60 050 943 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 35 893 474 | 35 712 291 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 94 448 858 | 95 763 234 |
| Sum langsiktig gjeld | | 94 448 858 | 95 763 234 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 2 278 | 1 084 |
| Leverandørgjeld | | 107 162 | 209 763 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 109 441 | 210 847 |
| Sum gjeld | | 94 558 298 | 95 974 081 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 79 486 859 | 78 770 639 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 477695

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Heidi Holen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 17.06.2023



Organisasjonsnr: 947 853 449
VALLERUDLIA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 9 931 371 | 8 754 765 |
| Sum inntekter | | 9 931 371 | 8 754 765 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 273 840 | 273 840 |
| Annen driftskostnad | | 6 156 515 | 14 713 135 |
| Sum kostnader | | 6 430 355 | 14 986 975 |
| Driftsresultat | | 3 501 016 | -6 232 210 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 139 239 | 140 015 |
| Sum finansinntekter | | 139 239 | 140 015 |
| Annen finanskostnad | | 1 508 252 | 924 422 |
| Sum finanskostnader | | 1 508 252 | 924 422 |
| Netto finans | | -1 369 013 | -784 407 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 2 132 003 | -7 016 617 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 2 132 003 | -7 016 617 |
| Årsresultat | | 2 132 003 | -7 016 617 |
| Totalresultat | | 2 132 003 | -7 016 617 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 2 132 003 | -7 016 617 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 2 132 003 | -7 016 617 |



Organisasjonsnr: 947 853 449
VALLERUDLIA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

77 651 973 77 651 973

Sum varige driftsmidler

77 651 973 77 651 973

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

208 160 26 070

Sum finansielle

anleggsmidler

208 160 26 070

Sum anleggsmidler

77 860 133 77 678 043

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0 0

Fordringer

Andre fordringer

291 056 244 049

Sum fordringer

291 056 244 049

Investeringer

Sum investeringer

0 0

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

1 335 671 848 546

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

1 335 671 848 546

Sum omløpsmidler

1 626 727 1 092 596

SUM EIENDELER

79 486 859 78 770 639

BALANSE - EGENKAPITAL OG

GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

16 900 16 900

Sum innskutt egenkapital

16 900 16 900

Opptjent egenkapital



| | | |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Udekket tap | 15 088 339 | 17 220 342 |
| Sum opptjent egenkapital | -15 088 339 | -17 220 342 |
| Sum egenkapital | -15 071 439 | -17 203 442 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelseser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 58 555 384 | 60 050 943 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 35 893 474 | 35 712 291 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 94 448 858 | 95 763 234 |
| Sum langsiktig gjeld | 94 448 858 | 95 763 234 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 2 278 | 1 084 |
| Leverandørgjeld | 107 162 | 209 763 |
| Sum kortsiktig gjeld | 109 441 | 210 847 |
| Sum gjeld | 94 558 298 | 95 974 081 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 79 486 859 | 78 770 639 |



Organisasjonsnr: 947 853 449
VALLERUDLIA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Vallerudlia Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 1. juni - 4. juni 2023

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 1. juni kl. 09:00 og lukker 4. juni kl. 23:59.

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.

Levering av analoge stemmesedler

Analoge stemmesedler legges i postkassen til styreleder Silje Fraas, Brunskrubbveien 42

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Endring av husordensreglenes punkt 2 - Felles uteområde
6. Endring av "Regler om husdyrhold" i husordensreglene
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valg av valgkomité
10. Valg av nærmiljøutvalg

Med vennlig hilsen,



Styret i Vallerudlia Borettslag



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Ina Guro Sparby og Trond Eriksen er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport 2022.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 240 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 240 000

Sak 5

Endring av husordensreglens punkt 2 - Felles uteområde

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Punkt 2, dagens innhold:

2. FELLE UTEOMRÅDE

Det påligger oss å bidra til at borettslagets grøntanlegg blir vernet og vedlikeholdt. Dette gjelder både areal som disponeres av den enkelte, og fellesarealene. Trær må ikke felles/fjernes, og utvidelse av de registrerte parsellgrenser, må ikke skje uten styrets samtykke. Areal som ikke er tilknyttet den enkelte leilighet er fellesareal. Vi skal holde gangveiene rene, samt sandstrø om vinteren. Hver av oss er ansvarlige for den del av gangveien som ligger til vår leilighet. Stikkveien fram til egen inngang er den enkeltes ansvar. Kasser med strøsand er satt opp til fri benyttelse.

Den enkelte beboer kan selv bestemme om han ønsker å felle trær innenfor egen parsell, begrenset til maks 5 meter fra husveggen. Styret kan behandle trefelling i dette området og forlange at trær felles.

Disponering av uteareal for spesielle leiligheter

Leilighet type D, 3-roms, underetasje disponerer alt areal foran huset og langs gavlvegg. Uteareal på inngangsplan disponeres av midtleilighet. Øverste leilighet disponerer intet uteareal.

Andelseier har vedlikeholdsplikt for det utearealet vedkommende disponerer, herunder gjerder, leegger, terrasser, busker og trær.



Andelseiere som har balkong plikter å fjerne snø fra disse, slik at snøsmelting ikke forårsaker vannskader. Ved måking av snø må det vises hensyn til beplantning og ferdsel. Snømåking på borettslagets tak må kun gjøres i samråd med styret.

Ved grilling på balkong er det kun tillatt å benytte elektrisk- og gassgrill.

Punkt 2, justert innhold:

2. UTEOMRÅDE

Det påligger oss å bidra til at borettslagets grøntanlegg blir vernet og vedlikeholdt. Dette gjelder både areal som disponeres av den enkelte, og fellesarealene. Trær må ikke felles, og utvidelse av de registrerte parsellgrenser, må ikke skje uten styrets samtykke. Andelseier har vedlikeholdsplikt for det utearealet vedkommende disponerer, herunder gjerder, levegger, støttemur, terrasser, busker og trær. Vegetasjon skal ikke være til sjenanse for andre beboere eller begrense sikt og trygg ferdsel på veiene i borettslaget. Hekker og beplantning bør ikke være høyere enn 2,5 meter. Andelseiere som har balkong plikter å fjerne snø fra disse, slik at snøsmelting ikke forårsaker vannskader. Ved måking av snø må det vises hensyn til beplantning og ferdsel. Snømåking på borettslagets tak må kun gjøres i samråd med styret.

Ved grilling på balkong er det kun tillatt å benytte elektrisk- og gassgrill.

Areal som ikke er tilknyttet den enkelte leilighet er fellesareal. Vi skal holde gangveiene rene, samt sandstrøm om vinteren. Hver av oss er ansvarlige for den del av gangveien som ligger til vår leilighet. Stikkveien fram til egen inngang er den enkeltes ansvar. Kasser med strøsand er satt opp til fri benyttelse.

Den enkelte beboer kan selv bestemme om han ønsker å felle trær innenfor egen parsell, begrenset til maks 5 meter fra husveggen. Styret kan behandle trefelling i dette området og forlange at trær felles.

Disponering av uteareal for spesielle leiligheter

Leilighet type D, 3-roms, underetasje disponerer alt areal foran huset og langs gavlvegg. Uteareal på inngangsplan disponeres av midtleilighet. Øverste leilighet disponerer intet uteareal.

Styrets innstilling

Det er viktig og hensiktsmessig at teksten vedrørende andelseieres vedlikeholdsplikt, som i dag er beskrevet under «disponering av uteareal for spesielle leiligheter», flyttes lenger opp i punktet under «2. uteområde», slik at dette blir gjeldene for alle leiligheter.

Styrets innstilling er at punkt 2 i husordensregler endres til foreslåtte justerte innhold.



Forslag til vedtak

Endring av punkt 2 i husordensregler vedtas.

Sak 6

Endring av "Regler om husdyrhold" i husordensreglene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

REGLER OM DYREHOLD, dagens innhold:

REGLER OM DYREHOLD

1.Hunden/katten skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Det forutsettes at enhver hundeeier er kjent med politivedtektene angående hundehold og straffebestemmelser overfor hundeeier som lar hunden gå løs i den tid det er båndtvang. Hunden må ikke luftes av barn med mindre de har full kontroll over den.

3. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate seg innenfor eget område og borettslagets område.

REGLER OM DYREHOLD, justert innhold

1. Hunden skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Det forutsettes at enhver hundeeier er kjent med politivedtektene angående hundehold og straffebestemmelser overfor hundeeier som lar hunden gå løs i den tid det er båndtvang. Hunden skal alltid luftes av personer som har full kontroll over den.

3. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate seg innenfor eget område og borettslagets område. Vær spesielt oppmerksom på lekeplasser og sandkasser.

Legge til signatur på side 5.

Årsak til endring av punkt:

1.Fjerner at katter skal føres i bånd, da det er lite hensiktsmessig og vanskelig å gjennomføre.

3. Legger til at man skal være spesielt oppmerksom på lekeplasser og sandkasser, da vi er plaget av avføring fra katter i sandkassene.

Styrets innstilling



Punkt om regler om husdyrhold endres i henhold til forslag om "justert innhold"

Forslag til vedtak

Endring av punktet om Regler for husdyrhold i husordensreglene vedtas.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Knut Jan Nielsen

Valg av 3 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Erik Pedersen
- Maylinn Furulund Wollaug
- Silje Fraas

Vedlegg

1. 0518 Valgkomiteens innstilling.pdf



Sak 8

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:

- Knut Jan Nielsen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Ina G Sparby

Sak 9

Valg av valgkomitè

Roller og kandidater

Valg av 4 valgkomitemedlemmer Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitemedlemmer:

- Ina Guro Sparby
- Karin Rudi
- Tom Petter Hansen
- Trond Eriksen



Sak 10

Valg av nærmiljøutvalg

Roller og kandidater

Valg av 4 nærmiljømedlemmer Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som nærmiljømedlemmer:

- Filip Caspersen
- Inger Marie Antonsen
- Pailinn Eckhoff
- Yasin Jamal



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|-------------------------|----------------------|
| Leder | Silje Fraas | Brunskrubbveien 42 |
| Nestleder | Krishnagana Nagarasa | Morkelveien 12 B |
| Styremedlem | Erik Pedersen | Brunskrubbveien 17 A |
| Styremedlem | Cathinka Rønne | Brunskrubbveien 47 |
| Styremedlem | Alejandro Prados Rivera | Rødskrubbveien 40 A |

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Tore Eide Svenning Rødskrubbveien 8

Varadelegert

Ina Guro Sparby Brunskrubbveien 22 A

Valgkomiteen

Trond Eriksen Morkelveien 29
Ina Guro Sparby Brunskrubbveien 22 A
Tore Eide Svenning Rødskrubbveien 8

Nærmiljøutvalg

Ingvild Høkholt Brunskrubbveien 17 A
Filip Caspersen Liaveien 53
Marte Norstrand Brunskrubbveien 55

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes via melding på Vibbo eller på e-post: vallerudlia@styrommet.no

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.



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

Gårds- og bruksnummer:

99 407 408 409 410

Første innflytting skjedde i 1983. Tomten ble kjøpt i 1983.

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.

Vallerudlia Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid 2022

Ladeløsning for elbil, i forbindelse med konkursen av Energiplan og overgangen til EV

Soft gjennomførte vi møter med Obos og advokat i Obos for å sikre at dette ikke ville påvirke vår løsning for lading. Avtalen ble overført til nytt selskap etter gjennomgang med Obos. Vi jobber med best pris på kwh og en tydeligere faktura fra EV Soft.

Møtelokaler er sagt opp, oppsigelsen av møtelokalene gir en årlig besparelse på 40.000.- for borettslaget. Styremøter gjennomføres hjemme hos en av styremedlemmene.

Styremøter, det gjennomføres styremøter en gang per måned, totalt 11 møter for 2022.

Mail/Vibbo, det er besvart på ca. 500 meldinger, oppslag, kommentarer og mailer.

Utredet mulighet for å oppgradere avfallscontainerne i borettslaget ved å grave disse ned i bakken og få en mer effektiv avfallshåndtering og også et penere området rundt containerne. Vi har gjennomført befaring og møter med Roaf for å se på løsninger. Dette er en stor investering for borettslaget, vi får støtte fra både Roaf og gjennom et miljøfond i Obos, det vil likevel være en så stor investering at det dessverre ikke er aktuelt for 2023. Det vil bidra til økt lån og økte felleskostnader for den enkelte beboer. Vi har likevel lagt et godt grunnlag for videre gjennomføring når det blir aktuelt. Alle de gamle containerne er erstattet med nye, grå containere.



Feieavgift er redusert, antall enheter uten peis / ildsted er meldt inn kommunen, slik at vi kun betaler denne avgiften for de enhetene som har dette.

Befaringer, det er gjennomført mange befaringer i borettslaget, både hos beboere og av fellesarealene for å se på små og større ting som må vedlikeholdes og håndteres. Befaringene resulterer i innhenting av tilbud og utbedringer. Styrets involvering avhenger av hvem som er ansvarlig for utbedringen.

HMS runde er gjennomført i hele borettslaget for å sikre at borettslaget er i henhold til HMS krav. Det ble det bla. avdekket behov for å felle trær som stod til fare for oss beboere og bebyggelse, som førte til at vi felt flere trær på området vårt i oktober.

Parkering, alle gjesteparkeringer ble merket opp på nytt av to styremedlemmer. Regelverk for parkering i borettslaget ble gjennomgått med Aker p-drift og presisert etter tilbakemeldinger på urimelige bøter. Garasjeanleggene ble feid i juni 2022.

Trefelling, dugnad og vedlikehold av fellesarealer. Det ble gjennomført tre dugnader, hvorav to dugnader høsten 2022 med fokus på å fjerne hageavfall, etterfulgt av trefelling av i overkant av 20 trær har bidratt til et tryggere og lysere borettslag. Det er viktig at vi opprettholder og vedlikeholder dette. Redskapsboder ble ryddet og utstyr vedlikeholdt.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kreditnota fra Energiplan AS og strømvaregning for elbillading.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det har ikke vært nødvendig med noe større vedlikehold i 2022.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økt rente.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 har det ikke blitt innbetalt på IN-ordningen.

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 537 000 til generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i LØRENSKOG kommune

Kommunestyret i Lørenskog har vedtatt økninger i årsgebyret for vann, avløp og renovasjon. Vann øker med 25,85 %, avløp øker med 23,64 % og renovasjon øker med 4,43%.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i 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 3,99 Nedbetalingstid 20 år

Ett lån i Eika Boligkreditt AS - IN – LÅN med lånenummer 200091675 Opprinnelig 2016 på kr 56 930 000 Rente 3,99 Nedbetalingstid 40 år

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret har økt med 4,2 % for 2023.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 7 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Vallerudlia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vallerudlia Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap. Årsrapport 2022.pdf



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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 13. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|--|------------------|-------------------|------------------|------------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | 881 749 | 4 184 158 | 881 749 | 1 517 286 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | 2 132 003 | -7 016 617 | 1 412 200 | 3 625 200 |
| Tillegg for nye langsiktige lån | 0 | 5 324 335 | 0 | 0 |
| Økning annen langsiktig gjeld | 1 192 | 1 192 | 0 | 0 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 18 -1 495 559 | -1 610 127 | -1 731 000 | -1 275 000 |
| Red. annen langs. gjeld | -1 192 | -1 192 | 0 | 0 |
| Innsk. øremerk. bankkto | -907 | 0 | 0 | 0 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | 635 537 | -3 302 409 | -318 800 | 2 350 200 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 1 517 286 | 881 749 | 562 949 | 3 867 486 |
| SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER: | | | | |
| Omløpsmidler | 1 626 727 | 1 092 596 | | |
| Kortsiktig gjeld | -109 441 | -210 847 | | |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 1 517 286 | 881 749 | | |

**VALLERUDLIA BORETTSLAG**
ORG.NR. 947 853 449, KUNDENR. 518**RESULTATREGNSKAP**

| | Note | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|------------------------------------|------|-------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Kapitalkostnader | | 2 223 351 | 1 931 136 | 1 984 416 | 3 086 076 |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 7 494 197 | 6 804 312 | 7 407 584 | 8 006 924 |
| Andre inntekter | 3 | 213 823 | 19 317 | 5 000 | 5 000 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 9 931 371 | 8 754 765 | 9 397 000 | 11 098 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -33 840 | -33 840 | -40 000 | -34 000 |
| Styrehonorar | 5 | -240 000 | -240 000 | -240 000 | -240 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -11 625 | -9 170 | -8 000 | -12 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -181 815 | -177 380 | -182 000 | -191 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -18 080 | -93 512 | -30 000 | -23 000 |
| Kontingenter | | -33 800 | -33 800 | -33 800 | -33 800 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -545 006 | -9 383 533 | -1 000 000 | -537 000 |
| Forsikringer | | -1 231 709 | -1 155 217 | -1 232 000 | -1 424 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -2 463 582 | -2 222 468 | -2 474 000 | -2 853 000 |
| Energi/fyring | | -190 692 | -155 882 | -155 000 | -155 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -969 300 | -926 046 | -960 000 | -1 038 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -510 907 | -556 127 | -500 000 | -476 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -6 430 355 | -14 986 975 | -6 854 800 | -7 016 800 |
| DRIFTSRESULTAT FØR IN: | | 3 501 016 | -6 232 210 | 2 542 200 | 4 081 200 |
| DRIFTSRESULTAT | | 3 501 016 | -6 232 210 | 2 542 200 | 4 081 200 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 139 239 | 140 015 | 20 000 | 20 000 |
| Finanskostnader | 12 | -1 508 252 | -924 422 | -1 150 000 | -476 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -1 369 013 | -784 407 | -1 130 000 | -456 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 2 132 003 | -7 016 617 | 1 412 200 | 3 625 200 |
| Overføringer: | | | | | |
| Fra annen egenkapital | | 0 | -7 016 617 | | |
| Til annen egenkapital | | 2 132 003 | 0 | | |



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

BALANSE

| | Note | 2022 | 2021 |
|---------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 13 | 75 318 000 | 75 318 000 |
| Tomt | | 2 333 973 | 2 333 973 |
| Miljøbankkonto, øremerket | | 182 090 | 0 |
| Langsiktige fordringer | 14 | 26 070 | 26 070 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 77 860 133 | 77 678 043 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 282 896 | 239 684 |
| Andre kortsiktige fordringer | 15 | 8 160 | 4 365 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 1 328 571 | 841 506 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 7 099 | 7 040 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 1 626 727 | 1 092 596 |
| SUM EIENDELER | | 79 486 859 | 78 770 639 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 169 * 100 | | 16 900 | 16 900 |
| Annen egenkapital | 16 | -15 088 339 | -17 220 342 |
| SUM EGENKAPITAL | 17 | -15 071 439 | -17 203 442 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 18 | 58 555 384 | 60 050 943 |
| Borettsinnskudd | 19 | 35 684 800 | 35 684 800 |
| Annen langsiktig gjeld | 20 | 27 491 | 27 491 |
| Avsetning bomiljøtiltak | 20 | 181 183 | 0 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 94 448 858 | 95 763 234 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 107 162 | 209 763 |
| Påløpte renter | | 2 278 | 1 083 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 109 441 | 210 847 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 79 486 859 | 78 770 639 |



| | | | |
|---------------|----|-------------|-------------|
| Pantstillelse | 21 | 104 614 800 | 104 614 800 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Lørenskog, 11.04.2023
Styret i Vallerudlia Borettslag

Silje Fraas /s/

Erik Pedersen /s/

Cathinka Rønne /s/

Alejandro Prados Rivera /s/

Krishnagana Nagarasa /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto 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 andelseierne 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 | 6 396 684 |
| Kabel-tv/nettleie | 933 387 |
| Leietillegg påbygg | 97 800 |
| Parkering | 93 600 |
| Depositum garasje | -26 224 |
| Kapitalkostnader på IN-lån | 2 142 467 |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån | 80 884 |
| Overført til kapitalkostnader | -2 223 351 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 7 495 247 |

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Parkering | -1 050 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 7 494 197 |

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|----------------|
| Kreditnota Energiplanlegging, kostnadsført tidligere år | 141 450 |
| Avregning Strøm, Energiplanlegging AS | 66 863 |
| Nettinnbetalinger | 1 100 |
| Nøkler | 900 |
| Utleie | 3 510 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 213 823 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift | -33 840 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -33 840 |

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 2021/2022, og er på kr 240 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|----------------|
| Juridisk bistand | -3 750 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -14 330 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -18 080 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -108 186 |
| Drift/vedlikehold VVS | -5 169 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -97 500 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -102 524 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -49 082 |
| Drift/vedlikehold parkeringsanlegg | -43 500 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -15 736 |
| Annet vedlikehold | -73 500 |
| Egenandel forsikring | -30 000 |
| Kostnader dugnader | -19 809 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -545 006 |

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| Vann- og avløpsavgift | -556 881 |
| Avløpsavgift | -884 946 |
| Feieavgift | -112 140 |
| Renovasjonsavgift | -909 615 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -2 463 582 |

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

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Lokalleie | -35 064 |
| Container | -93 058 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -21 364 |
| Driftsmateriell | -9 451 |
| Lyspærer og sikringer | -303 |
| Vaktmestertjenester | -85 056 |
| Snørydding | -231 492 |
| Andre fremmede tjenester | -23 682 |
| Trykksaker | -2 018 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -990 |
| Andre kontorkostnader | -119 |
| Bank- og kortgebyr | -2 932 |
| Velferdskostnader | -5 377 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -510 907 |

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

| | |
|-------------------------------------|----------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 1 889 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 966 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 136 384 |
| SUM FINANSINTEKTER | 139 239 |

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--|-------------------|
| Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt | -1 222 734 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -285 518 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -1 508 252 |

NOTE: 13**BYGNINGER**

| | |
|----------------------|-------------------|
| Tilgang 1985 | 75 656 000 |
| Avgang 1992 | -338 000 |
| SUM BYGNINGER | 75 318 000 |

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 1.1 | 14 820 |
| SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER | 26 070 |

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

| | |
|---|--------------|
| Avregningskonto | 8 160 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | 8 160 |

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

| | |
|------------------------------|--------------------|
| Opptjent egenkapital | -15 711 654 |
| Egenkapital fra IN tidligere | 735 570 |
| Egenkapital fra IN 2022 | 0 |
| Reduksjon EK fra IN | -112 255 |
| SUM ANNEN EGENKAPITAL | -15 088 339 |

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 | 568 309 |
| Nedbetalt i år | 494 942 |
| | -10 936 749 |

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån.

Renter 31.12: 3,80, løpetid 40 år

| | |
|--------------------------------------|-------------|
| Opprinnelig, 2013 | -56 930 000 |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 7 575 178 |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 1 000 617 |
| Nedbetalt tidligere, IN | 735 570 |
| Nedbetalt i år, IN | 0 |
| | -47 618 635 |

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN -58 555 384

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**

Avsetning bomiljøtiltak -181 183

Depositum parkeringsplasser -27 491

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -208 674**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|----------------------------|-------------------|
| Borettsinnskudd | 35 684 800 |
| Pantelån | 58 555 384 |
| Beregnete IN-forpliktelser | 623 315 |
| TOTALT | 94 863 499 |

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

| | |
|---------------|-------------------|
| Bygninger | 75 318 000 |
| Tomt | 2 333 973 |
| TOTALT | 77 651 973 |



Annen informasjon om borettslaget

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

Svensden Vaktmester og Vedlikeholdsservice AS har vært engasjert som borettslagets vaktmestertjeneste. Vaktmesterens oppgaver innbefatter bl.a. gressklipping, plukking av søppel, skifte søppelsekker i søppelbeholdere langs stiene, rydding rundt søppelcontainere, skifting av lyspærer.

Uterom AS står for snørydding og strøing samt feiing.

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. 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 fgarshol@yahoo.no. 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. 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.

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 via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved



terminforfall **30.04 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.

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.

Større vedlikehold og rehabilitering

| | | |
|------|------------------------------------|--|
| 2021 | Maling | Avsluttet malearbeidet 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. |
| 2017 | Vedlikehold | Oppgradert sikringsskaper i garasjene. 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, Garasjeprojekt. | 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. |



| | | |
|------|--|---|
| 2011 | Garasjeprosjekt, uteanlegg og dører. | 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. 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, Rødskrubbveien og Morkelveien ved flaggstang. Pågående utskifting av dører. |
| 2010 | Dører og oppgradering uteanlegg. | Pågående utskifting av dører, fortsettes i 2011. Oppgradering av uteanlegg i Brunskrubbveien / Rødskrubbveien ved flaggstang. |
| 2009 | Avsluttet maling av borettslaget. | |
| 2008 | Pågående maling av borettslaget. | |
| 2007 | Ventilasjonsanlegg 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. |



Hei,

Vi har kandidatene klare i Vallerudlia Borettslag. Vi ønsker å gjøre et par endringer. Det ene er å utvide valgkomiteen fra 3 til 4 medlemmer. I år var vi tre i komiteén, men med et frafall har det bare vært to operative og vi ser at det kan være veldig gunstig å være flere på ballen. Det andre er å innstille styremedlemmer og leder for kun ett år av gangen. Da mener vi at vi sikrer oss bedre for å ha engasjerte folk i styret til enhver tid. Samtidig vil vi selvfølgelig også prioritere kontinuitet ved å tilby gode styremedlemmer å stille til gjenvalg.

Leder, 1 år:

Knut Jan Nielsen, Brunskrubbveien 35

Styremedlemmer, 1 år:

Silje Fraas, Brunskrubbveien 42

Erik Pedersen, Brunskrubbveien 17 A

Maylinn Furulund Wollaug, Morkelveien 15

Nærmiljøutvalg, 1 år:

Filip Caspersen, Liaveien 53

Inger Marie Antonsen, Rødskrubbveien 12B

Pailinn Eckhoff, Morkelveien 19A

Yasin Jamal, Morkelveien 39B

Valgkomité, 1 år:

Ina Guro Sparby, Brunskrubbveien 22A

Trond Eriksen, Morkelveien 29

Karin Rudi, Rødskrubbveien 44A

Tom Petter Hansen, Rødskrubbveien 36A

Delegert til OBOS sin generalforsamling:

Knut Jan Nielsen, Brunskrubbveien 35

vara: Ina G. Sparby, Brunskrubbveien 22A

Mvh Ina G. Sparby og Trond Eriksen i valgkomiteen



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 1.06.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 4.06.23

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>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Ina Guro Sparby og Trond Eriksen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |

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



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 240 000

For

Mot

Sak 5 Endring av husordensreglenes punkt 2 - Felles uteområde

Endring av punkt 2 i husordensregler vedtas.

For

Mot

Sak 6 Endring av "Regler om husdyrhold" i husordensreglene

Endring av punktet om Regler for husdyrhold i husordensreglene vedtas.

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Knut Jan Nielsen

Styremedlem (kun 3 skal velges)

Erik Pedersen

Maylinn Furulund Wollaug

Silje Fraas

Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Knut Jan Nielsen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Ina G Sparby

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 9 Valg av valgkomitè

Valgkomitèmedlemmer (kun 4 skal velges)

- Ina Guro Sparby
- Karin Rudi
- Tom Petter Hansen
- Trond Eriksen

Sak 10 Valg av nærmiljøutvalg

Nærmiljømedlemmer (kun 4 skal velges)

- Filip Caspersen
- Inger Marie Antonsen
- Pailinn Eckhoff
- Yasin Jamal

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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