



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 960 287 703
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VÅLERENGGATA 1 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning
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: Sameen Shabbir
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2022

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, 28.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		962 028	961 820
Sum inntekter		962 028	961 820
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 455	5 184
Annen driftskostnad		1 439 112	683 908
Sum kostnader		1 442 567	689 092
Driftsresultat		-480 539	272 728
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 458	12 617
Sum finansinntekter		12 458	12 617
Annen finanskostnad		40 011	48 052
Sum finanskostnader		40 011	48 052
Netto finans		-27 553	-35 435
Ordinært resultat før skattekostnad		-508 092	237 292
Ordinært resultat etter skattekostnad		-508 092	237 292
Årsresultat		-508 092	237 292
Totalresultat		-508 092	237 292
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-508 092	237 292
Sum overføringer og disponeringer		-508 092	237 292



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		6 076 366	6 076 366
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1	1	3 456
Sum varige driftsmidler		6 076 367	6 079 822
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 076 367	6 079 822
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		29 694	28 601
Sum fordringer		29 694	28 601
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		148 816	495 785
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		148 816	495 785
Sum omløpsmidler		178 511	524 386
SUM EIENDELER		6 254 878	6 604 208

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 900	1 900
Sum innskutt egenkapital		1 900	1 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 539 880	3 047 972
Sum opptjent egenkapital		2 539 880	3 047 972
Sum egenkapital		2 541 780	3 049 872
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 875 269	1 941 608
Øvrig langsiktig gjeld		1 591 300	1 591 300
Sum annen langsiktig gjeld		3 466 569	3 532 908
Sum langsiktig gjeld		3 466 569	3 532 908
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		-1	-1
Leverandørgjeld		243 092	7 658
Annen kortsiktig gjeld		3 437	13 771
Sum kortsiktig gjeld		246 528	21 428
Sum gjeld		3 713 097	3 554 336
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 254 878	6 604 208



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 894169

Enheten

Organisasjonsnummer: 960 287 703
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VÅLERENGGATA 1 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning
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: Sameen Shabbir
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2022

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, 22.08.2022



Organisasjonsnr: 960 287 703
VÅLERENGGATA 1 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		962 028	961 820
Sum inntekter		962 028	961 820
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 455	5 184
Annen driftskostnad		1 439 112	683 908
Sum kostnader		1 442 567	689 092
Driftsresultat		-480 539	272 728
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 458	12 617
Sum finansinntekter		12 458	12 617
Annen finanskostnad		40 011	48 052
Sum finanskostnader		40 011	48 052
Netto finans		-27 553	-35 435
Ordinært resultat før skattekostnad		-508 092	237 292
Ordinært resultat etter skattekostnad		-508 092	237 292
Årsresultat		-508 092	237 292
Totalresultat		-508 092	237 292
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-508 092	237 292
Sum overføringer og disponeringer		-508 092	237 292



Organisasjonsnr: 960 287 703
VÅLERENGGATA 1 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		6 076 366	6 076 366
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	3 456
Sum varige driftsmidler		6 076 367	6 079 822

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		6 076 367	6 079 822
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		29 694	28 601
Sum fordringer		29 694	28 601

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		148 816	495 785
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		148 816	495 785

Sum omløpsmidler		178 511	524 386
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		6 254 878	6 604 208
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 900	1 900
Sum innskutt egenkapital		1 900	1 900



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	2 539 880	3 047 972
Sum opptjent egenkapital	2 539 880	3 047 972
Sum egenkapital	2 541 780	3 049 872
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 875 269	1 941 608
Øvrig langsiktig gjeld	1 591 300	1 591 300
Sum annen langsiktig gjeld	3 466 569	3 532 908
Sum langsiktig gjeld	3 466 569	3 532 908
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	-1	-1
Leverandørgjeld	243 092	7 658
Annen kortsiktig gjeld	3 437	13 771
Sum kortsiktig gjeld	246 528	21 428
Sum gjeld	3 713 097	3 554 336
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	6 254 878	6 604 208



Organisasjonsnr: 960 287 703
VÅLERENGGATA 1 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 2022

5473 Vålerenggata 1 Borettslag





Til andelseierne i Vålerengata 1 Borettslag

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 28.06. 2022 kl. 18.00 ute i gården.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Vålerengata 1 Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Vålerengata 1 Borettslag
avholdes Tirsdag 28 06 2022 kl. 18:00 i Oppmøte i gården.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Arbeide videre med piperhabilitering
- B) Vurdere bytte av forsikringsselskap
- C) Bytte av Borettslagets E-post adresse så den samsvarer med borettslagets navn. Det viser seg og være vanskelig og få inn anbud på arbeider.
- D) Fastsette sum til disposisjon i bakgårdsstyret.
- E) Vurdere husleie økning pga. økte kostnader på strøm og kommunale kostnader.
- F) Vurdere enda en økt kapasitet på papirinnsamling.
- G) Bytte ut lysarmaturer i oppganger til sensor styrt belysning, samt skumringsreleer på utebelysning.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år
- B) Valg av valgkomité for 1 år
- C) [Andre valg]

Oslo, 01.06.2022

Styret i Vålerengata 1 Borettslag

Geir Sotnedal ^{FØR} Hilde Østby Erik Hovde

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Geir Sotnedal	Vålerengata 1 A
Styremedlem	Hilde Østby	Vålerengata 1 B
Styremedlem	Erik Hovde	Vålerengata 1 B
Varamedlem	Bera Ulstein Moseng	Vålerengata 1 A
Varamedlem	Ingvild Therese Winther	Vålerengata 1 A

Valgkomiteen

Ikke aktuelt.

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Vålerengata 1 Borettslag

Borettslaget består av 19 andelsleiligheter.

Vålerengata 1 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 960287703, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Vålerengata 1 A
Vålerengata 1 B
Vålerengata 1 C
Vålerengata 1 D

Gårds- og bruksnummer:

232 343 58

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.

Vålerengata 1 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

Styret har jobbet ut fra en sakliste med prioriterte saker stemt frem av Generalforsamlingen.

Som pri. 1 har Styret jobbet med innhenting av anbud og gjennomført reparasjon av Gavelvegg mot Enebakkv. 20. Det er utført reparasjoner på gesims inn mot gårdsrom og ut mot gate.

Nytt beslag på gesims er montert med en to delt løsning med overlapp for å unngå at dette løsner ved bevegelser i bygningsmassen.

Nye takrenner og nedløpsrør da de gamle hadde for små dimensjoner til og kunne ta unna vann fra taket i sterke nedbørsperioder, noe som ga skader på gesims og fasade.

Samtidig ble nye varmekabler i nedløpsrør er montert.

Det ble tatt ned løs puss på fasade inn mot gårdsrom for å sikre personsikker da det var større områder som var i ferd med å løsne.

Disse områdene ble pusset og flekk malt. Det ble ikke valgt full oppussing og maling av fasade pga økonomi.

Underveis viste det seg at gavelvegg hadde mye større skader end det man kunne avdekke før oppstart av arbeidene. Det er tatt ned fra 0,3 til 0,9 M av gavelvegg og støpt opp igjen da det var store frostskafer i denne. Murstein lå stort sett bare på plass pga vekten fra takbjelker enkelte steder. Dette innebar et budsjett sprekk på ca. 80-85% for denne oppgaven.

Som løsning på vedtaket om låste porter inn mot gårdsrom valgte styret enstemmig og gå for nytt Caling anlegg som kunne benytte større deler av det gamle kabel nettet men samtidig gi mulighet for et mer moderne system med video visning fra tablå på portene for de som ønsket denne oppgraderingen.

Det gamle systemet var fra 1985.

Våre porter og låser på oppgangs dører hadde dårligere stand og krevde mer arbeide for å få en god løsning på disse og medførte et budsjett sprekk på ca. 30-35%

Borettslaget har også i perioden gått til innkjøp av 2 stk. barnevogn bokser som vil få en mer permanent plassering ved stativet for søppelkassene i løpet av våren/sommeren.

Disse budsjett sprekkene gjorde dessverre at våre oppsparte midler tok slutt og styret måtte gå til det skritt å ta opp et lån på kr. 200 000 for å kunne dekke driften i første og andre kvartal.

Dette medfører den tidligere varslede økningen av felleskostnadene på 5%.

Styret fortsetter arbeidet med innhenting av anbud på piperehabilitering da våre piper pr. i dag har bruksforbud og gir oss ingen alternativer på oppvarming utenom bruk av strøm.

Noe som har vært sterkt savnet med dagens strømpriser.

Dette vil da være arbeider som krever 100% lånefinansiering.

Markedet for håndverks tjenester er dessverre meget presset og innhenting av anbud viser seg i enkelte tilfeller og være tidkrevende og vanskelig.

Man får ofte ikke tilbakemeldinger etter første henvendelse. Mange firmaer ønsker heller ikke og ta på seg arbeider innenfor Oslo om ikke arbeidene har anbud på flere millioner.

Kostnadsnivået på parkering og gateleie til riggplass gjør at de mener det ikke er forsvarlig å legge inn anbud på mindre jobber.



Det har i perioden vært lekkasjer fra 3 bad, hvor spesielt et tilfelle har tatt ekstremt lang tid (11 mnd.) og forsikringsselskapet har ikke etter det Styret mener gjort det de kunne for at dette skulle gått glattere. Styret har i stedet blitt sittende med det vi mener ville vært naturlig at de løste som deres oppgaver.

Det er også utført reparasjoner på brann varslings systemet.
Her er det også kommet inn tilbud på vedlikeholdsavtale som må vurderes av styret.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 962 028,-

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 442 567.

Dette er kr 516 917,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader takrehabilitering og Calling system ble mye dyrere enn anslått.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 508 092,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslaget hadde pr. 31.12.2021 negative disponible midler på kr 68 017,-

Borettslagets styre har iverksatt tiltak for å gi positive disponible i 2022. Tiltakene innebærer låneopptak på kr 200 000 og 5en økning av felleskostnader på 5% fra mars 2022

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

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.

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 ca kr 700 000 til større vedlikehold som omfatter piperehabilitering.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

**Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med 5% økning fra energikostnader som for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 14 000. Premiendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vålerenggata 1 Borettslag

Lån

Vålerenggata 1 Borettslag har lån to lån i OBOS banken og hos EIKA

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

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.

Budsjettet er basert på 5 % økninga av felleskostnadene og kabel- tv øning med kr 21 pr mnd. fra 1. mars 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Vålerenggata 1 Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Vålerenggata 1 Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 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 selskapet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig



for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: APIKO-17TWH-FML4B-XZ4UF-FB38L-S8X51



VÅLERENGGATA 1 BORETTSLAG ORG.NR. 960 287 703, KUNDENR. 5473

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		502 958	322 474	502 958	-68 018
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-508 092	237 292	-4 650	-764 126
Tilbakeføring av avskrivning	10	3 455	5 184	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	11	-66 339	-61 993	-66 000	-149 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-570 976	180 483	-70 650	-913 126
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		-68 017	502 958	432 308	-981 144
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		178 511	524 386		
Kortsiktig gjeld		-246 528	-21 428		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		-68 017	502 958		



VÅLERENGGATA 1 BORETTSLAG ORG.NR. 960 287 703, KUNDENR. 5473

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	962 028	961 820	961 000	1 021 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		962 028	961 820	961 000	1 021 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Avskrivninger	10	-3 455	-5 184	0	0
Revisjonshonorar	3	-7 265	-8 681	-6 600	-8 000
Forretningsførerhonorar		-87 498	-85 075	-90 000	-89 700
Konsulenthonorar		0	-3 716	-3 500	-2 000
Drift og vedlikehold	4	-827 400	-133 231	-305 000	-1 075 000
Forsikringer		-109 553	-101 935	-108 000	-123 800
Kommunale avgifter	5	-146 429	-143 362	-145 550	-150 400
Energi/fyring		-91 260	-39 409	-84 000	-96 000
TV-anlegg/bredbånd		-111 385	-109 524	-113 000	-114 726
Andre driftskostnader	6	-58 323	-58 975	-70 000	-65 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 442 567	-689 092	-925 650	-1 724 926
DRIFTSRESULTAT		-480 539	272 728	35 350	-703 926
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	7	12 458	12 617	0	0
Finanskostnader	8	-40 011	-48 052	-40 000	-49 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-27 553	-35 435	-40 000	-49 000
ÅRSRESULTAT		-508 092	237 292	-4 650	-752 926
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	237 292		
Fra opptjent egenkapital		-508 092	0		



VÅLERENGGATA 1 BORETTSLAG
ORG.NR. 960 287 703, KUNDENR. 5473
BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	9	5 772 566	5 772 566
Tomt		303 800	303 800
Andre varige driftsmidler	10	1	3 456
SUM ANLEGGSMIDLER		6 076 367	6 079 822
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		144	84
Forskuddsbetalte kostnader		29 550	28 517
Driftskonto OBOS-banken		147 122	494 094
Sparekonto OBOS-banken		1 694	1 690
SUM OMLØPSMIDLER		178 511	524 386
SUM EIENDELER		6 254 878	6 604 208
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 19 * 100		1 900	1 900
Opptjent egenkapital		2 539 880	3 047 972
SUM EGENKAPITAL		2 541 780	3 049 872
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	11	1 875 269	1 941 608
Borettsinnskudd	12	1 591 300	1 591 300
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 466 569	3 532 908
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 437	9 545
Leverandørgjeld		243 092	7 658
Annen kortsiktig gjeld		0	4 226
SUM KORTSIKTIG GJELD		246 528	21 428
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 254 878	6 604 208
Pantstillelse	13	5 444 900	5 444 900



14

Vålerengata 1 Borettslag


Pantstillelse	13	5 444 900	5 444 900
Garantiansvar		0	0


Oslo, 01.06.2022

Styret i Vålerengata 1 Borettslag

Geir Sotnedal

FOR
Hilde Østby


Erik Hovde

 (Bevilling)

**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 KLASIFISERING 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.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	869 208
Kabel-tv	92 112
Eiendomsskatt	708
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	962 028

NOTE: 3**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 265.

NOTE: 4**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Murmester og entreprenør AS	-553 027
Aler lån og nøkkel	-208 460
Murmester Halimi AS	-26 250
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-787 737



Drift/vedlikehold bygninger	-31 957
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 706
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-827 400

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

NOTE: 5**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-710
Vann- og avløpsavgift	-83 353
Feieavgift	-4 275
Renovasjonsavgift	-58 091
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-146 429

NOTE: 6**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 598
Renhold ved firmaer	-46 872
Andre fremmede tjenester	-176
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-302
Bank- og kortgebyr	-2 324
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-58 323

NOTE: 7**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	4
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	218
Kundeutbytte fra Gjensidige	12 236
SUM FINANSINNTEKTER	12 458

NOTE: 8**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-40 011
SUM FINANSKOSTNADER	-40 011

NOTE: 9**BYGNINGER**

Saldo 1.1	6 076 366
Tomten er skilt ut regnskapsmessig	-303 800
SUM BYGNINGER	5 772 566

Tomten er eiet av borettslaget.

Gnr.232/bnr.58 M, flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er



gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 10**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Sykelstativ		
Tilgang 2016	25 923	
Avskrevet tidligere	-22 467	
Avskrevet i år	-3 455	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-3 455

NOTE: 11**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS		
Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,25 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2014	-2 300 000	
Nedbetalt tidligere	358 392	
Nedbetalt i år	66 339	
		-1 875 269
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-1 875 269

NOTE: 12**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-1 552 000	
Oppskrevet i 1989	-9 600	
Tilgang 2005	-19 800	
Tilgang 2016	-9 900	
SUM BORETTSINNSKUDD		-1 591 300

NOTE: 13**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 591 300	
Pantelån	1 875 269	
TOTALT		3 466 569

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

Bygninger	5 772 566	
Tomt	303 800	
TOTALT		6 076 366



INNKOMNE FORSLAG

- A) A) Arbeide videre med piperhabilitering
- B) Vurdere bytte av forsikringsselskap
- C) Bytte av Borettslagets E-post adresse så den samsvarer med borettslagets navn. Det viser seg å være vanskelig å få inn anbud på arbeider.
- D) Fastsette sum til disposisjon i bakgårdsstyret.
- E) Vurdere husleie økning pga. økte kostnader på strøm og kommunale kostnader.
- F) Vurdere enda en økt kapasitet på papirinnsamling.
- G) Bytte ut lysarmaturer i oppganger til sensor styrt belysning, samt skumringsreleer på utebelysning.



Annens informasjon om borettslaget

Styret

Styret kan kontaktes på epost: enebakkvn18@styrerommet.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.

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.

Parkering

Borettslaget har ingen parkeringsplasser disponibelt. Vanlige bestemmelser for gateparkering gjelder.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos styret. For informasjon se husordensreglene. Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 76659088. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet..

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

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



HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger 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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Vålerenggata 1 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 kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2021		
2020	Reparasjon av nedløp, snøfangere og varmekabler	Nedre del av nedløp, snøfangere forsterket og reparert. Defekte varmekabler i takrenner og nedløp ut mot gaten er byttet.
2020	Reparasjon av nedløp, snøfangere og varmekabler	Nedre del av nedløp, snøfangere forsterket og reparert. Defekte varmekabler i takrenner og nedløp ut mot gaten er byttet
2020	Reparasjon av sålebenker	På fasade ut mot gaten
2014	Rehabilitering av fasade og kjeller	
2000	Takrenner rensset og reparert	



1995	Prosjekt "Utbedring etter Byfornyelse"	Skiftet tak i nr. 18, pussreparasjoner av gatefasade nr.1 og gårdsromfasade nr. 18; utbedring av trapperom nr.1;installasjon av brannsikre kjeller- og loftsdører (hhv.B60S og B30S); skifte av portromsdører og utbedring av portrom.
1985	Total renovering av leilighetene	i regi av Oslo Byfornyelse, ytbedring av el-anlegg i de fleste leilighetene; nytt tak i nr. 1; utbedring av tak i nr. 18.



5473 Våleringgata 1 Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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