



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 13.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 01.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 126 860	1 022 014
Sum inntekter		1 126 860	1 022 014
Kostnader			
Annen driftskostnad		2 082 882	686 847
Sum kostnader		2 082 882	686 847
Driftsresultat		-956 022	335 167
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 978	12 630
Sum finansinntekter		16 978	12 630
Annen finanskostnad		133 429	66 424
Sum finanskostnader		133 429	66 424
Netto finans		-116 451	-53 794
Resultat før skattekostnad		-1 072 473	281 373
Årsresultat		-1 072 473	281 373
Totalresultat		-1 072 473	281 373
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 072 473	281 373
Sum overføringer og disponeringer		-1 072 473	281 373



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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
Sum varige driftsmidler		6 076 367	6 076 367
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 076 367	6 076 367
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		37 797	43 723
Sum fordringer		37 797	43 723
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		414 453	335 200
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		414 453	335 200
Sum omløpsmidler		452 250	378 923
SUM EIENDELER		6 528 617	6 455 290

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 900	1 900
Sum innskutt egenkapital		1 900	1 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 748 781	2 821 254
Sum opptjent egenkapital		1 748 781	2 821 254
Sum egenkapital		1 750 681	2 823 154
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 053 825	2 008 433
Øvrig langsiktig gjeld		1 591 300	1 591 300
Sum annen langsiktig gjeld		4 645 125	3 599 733
Sum langsiktig gjeld		4 645 125	3 599 733
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		20 758	95
Leverandørgjeld		112 053	18 815
Annen kortsiktig gjeld			13 493
Sum kortsiktig gjeld		132 811	32 403
Sum gjeld		4 777 936	3 632 136
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 528 617	6 455 290



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 516497

Enheten

Organisasjonsnummer: 960 287 703
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VÅLERENGGATA 1 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 13.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 24.06.2024



Organisasjonsnr: 960 287 703
VÅLERENGGATA 1 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 126 860	1 022 014
Sum inntekter		1 126 860	1 022 014
Kostnader			
Annen driftskostnad		2 082 882	686 847
Sum kostnader		2 082 882	686 847
Driftsresultat		-956 022	335 167
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 978	12 630
Sum finansinntekter		16 978	12 630
Annen finanskostnad		133 429	66 424
Sum finanskostnader		133 429	66 424
Netto finans		-116 451	-53 794
Resultat før skattekostnad		-1 072 473	281 373
Årsresultat		-1 072 473	281 373
Totalresultat		-1 072 473	281 373
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 072 473	281 373
Sum overføringer og disponeringer		-1 072 473	281 373



Organisasjonsnr: 960 287 703
VÅLERENGGATA 1 BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
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	1
Sum varige driftsmidler		6 076 367	6 076 367
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 076 367	6 076 367
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		37 797	43 723
Sum fordringer		37 797	43 723
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		414 453	335 200
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		414 453	335 200
Sum omløpsmidler		452 250	378 923
SUM EIENDELER		6 528 617	6 455 290
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	1 748 781	2 821 254
Sum opptjent egenkapital	1 748 781	2 821 254
Sum egenkapital	1 750 681	2 823 154
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 053 825	2 008 433
Øvrig langsiktig gjeld	1 591 300	1 591 300
Sum annen langsiktig gjeld	4 645 125	3 599 733
Sum langsiktig gjeld	4 645 125	3 599 733
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	20 758	95
Leverandørgjeld	112 053	18 815
Annen kortsiktig gjeld		13 493
Sum kortsiktig gjeld	132 811	32 403
Sum gjeld	4 777 936	3 632 136
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	6 528 617	6 455 290



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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5473

Vålerengata 1 Borettslag



Velkommen til årsmøte i Vålerenggata 1 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.

Dato for årsmøtet:

13. mai 2024 kl. 18:00, Bakgården.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Generalforsamlingen gjennomføres i gårdsrom om været er bra. Lokale er reservert i Smålensgt. Oppmøte i god tid i Vålerenggt sitt gårdsrom da man går samlet til møtelokale.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Vålerenggata 1 Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital]

Vedlegg
1. 5473 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 0.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 0.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Geir Sotnedal	Vålerenggata 1 A
Styremedlem	Hilde Østby	Vålerenggata 1 B
Styremedlem	Erik Hovde	Vålerenggata 1 B
Varamedlem	Ika Ingrid Kaminka	Vålerenggata 1 A
Varamedlem	Bera Ulstein Moseng	Vålerenggata 1 A

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post Vaalerenggt1@styrommet.no.

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Vålerenggata 1 Borettslag

Borettslaget består av 19 andelsleiligheter.

Vålerenggata 1 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 960287703, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

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.

Vålerenggata 1 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

- Gjennomført 7 styremøter.
- Utførte reparasjoner. Piperehabilitering av 6 pipeløp.
- Vannlekkasje i pipeføring under styrtregn før oppstart av takreparasjon med forsinket oppstart.
- Reparasjon av tak C og D oppg. Byttet trykkregulator som lakk i kjeller oppg. C og D.

Kommende vedlikehold styret jobber med er:

- reparasjon av Sålebank oppg. C og D.
- Innhente tilbud på bytte av belysning i fellesarealer da lyskilder er gamle og på vei ut og blir vanskeligere og skaffe. Mer energisparende belysning velges da.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er kr 266 618 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader enn budsjettet på vedlikeholdsprosjekt.

Finanskostnader er kr 4 571 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte rentekostnader.

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler **kr 319 439** (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet ordinær drift og vedlikehold i 2024.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vålerenggata 1 Borettslag.

Lån

Vålerenggata 1 Borettslag har lån i OBOS Banken.

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 2024.

Budsjettet er basert på 7 % økning av felleskostnadene og kabel-tv er økt til kr 622 pr mnd. fra februar 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
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 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 rettvise bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

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 rettvise 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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: HNFDT-KBNML-BKVL-7TZPW-TMUUJ-HXESQ



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	-	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		346 520	-68 018		346 520	319 439
B. ENDRING I DISP. MIDLER:						
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 072 473	281 373	-1 363 500	216 787	
Tillegg for nye langsiktige lån	12	3 081 140	200 000	0	0	
Fradrag for avdrag på langs. lån	12	-2 035 748	-66 836	-84 648	-55 000	
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-27 081	414 537	-1 448 148	161 787	
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		319 439	346 520	-1 101 628	481 226	

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	452 250	378 923
Kortsiktig gjeld	-132 811	-32 403
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	319 439	346 520



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 126 860	1 022 014	1 124 000	1 251 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 126 860	1 022 014	1 124 000	1 251 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	3	-6 326	-6 026	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-93 653	-90 038	-94 500	-98 813
Konsulenthonorar	4	-2 063	-3 638	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	5	-1 379 296	-29 343	-1 640 000	-55 000
Forsikringer		-136 162	-123 517	-136 000	-149 362
Kommunale avgifter	6	-186 140	-157 461	-178 000	-216 438
Energi/fyring		-74 471	-95 417	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-140 010	-119 878	-124 000	-146 900
Andre driftskostnader	7	-64 761	-61 529	-64 000	-66 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 082 882	-686 847	-2 349 500	-846 213
DRIFTSRESULTAT		-956 022	335 167	-1 225 500	404 787
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	16 978	12 630	0	0
Finanskostnader	9	-133 429	-66 424	-138 000	-188 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-116 451	-53 794	-138 000	-188 000
ÅRSRESULTAT		-1 072 473	281 373	-1 363 500	216 787
Til opptjent egenkapital			281 373		
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-1 072 473	0		



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

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	10	5 772 566	5 772 566
Tomt		303 800	303 800
Andre varige driftsmidler	11	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		6 076 367	6 076 367
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		221	9 514
Kundefordringer		1	0
Forskuddsbetalte kostnader		37 576	34 209
Driftskonto OBOS-banken		414 452	335 200
Sparekonto OBOS-banken		0	0
SUM OMLØPSMIDLER		452 250	378 923
SUM EIENDELER		6 528 617	6 455 290
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 19 * 100		1 900	1 900
Opptjent egenkapital		1 748 781	2 821 254
SUM EGENKAPITAL		1 750 681	2 823 154
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	3 053 825	2 008 433
Borettsinnskudd	13	1 591 300	1 591 300
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 645 125	3 599 733
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	13 493
Leverandørgjeld		112 053	18 815
Påløpte renter		15 467	95
Påløpte avdrag		5 291	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		132 811	32 403
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 528 617	6 455 290
Pantstillelse	14	7 144 900	5 644 900
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.04.2024, Styret i Vålerengata 1 Borettslag

Geir Sotnedal/s/

Erik Hovde/s/

Hilde Østby/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 003 956
Kabel-TV	119 700
Eiendomsskatt	3 204
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 126 860

NOTE: 3**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 326.

NOTE: 4**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 063
SUM KONSULENTHONORAR	-2 063

**NOTE: 5****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 336 995
Drift/vedlikehold VVS	-11 260
Drift/vedlikehold elektro	-31 041
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 379 296

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

NOTE: 6**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-3 207
Vann- og avløpsavgift	-109 251
Feieavgift	-2 550
Renovasjonsavgift	-71 133
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-186 140

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 915
Renhold ved firmaer	-51 660
Andre fremmede tjenester	-263
Andre kontorkostnader	-593
Bank- og kortgebyr	-2 330
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-64 761

NOTE: 8**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 529
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	366
Kundeutbytte fra Gjensidige	13 083
SUM FINANSINTEKTER	16 978

NOTE: 9**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-44 330
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-4 918
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-84 181
SUM FINANSKOSTNADER	-133 429

**NOTE: 10****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: 11**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Sykelstativ	
Tilgang 2016	25 923
Avskrevet tidligere	-25 922
Avskrevet i år	0
	<u>1</u>
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**0****NOTE: 12****PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2014	-2 300 000
Nedbetalt tidligere	484 752
Nedbetalt i år	1 815 248
	<u>0</u>

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022	-200 000
Nedbetalt tidligere	6 815
Nedbetalt i år	193 185
	<u>0</u>

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2023	-2 881 140
Økning i 2023	-200 000
Nedbetalt i år	27 315
	<u>-3 053 825</u>
	-3 053 825

**NOTE: 13****BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 14**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 591 300
Pantelån	3 053 825
Påløpte avdrag	5 291
TOTALT	4 650 416

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	5 772 566
Tomt	303 800
TOTALT	6 076 366



Annen informasjon om borettslaget

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.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2014	Rehabilitering av fasade og kjeller	
2000	Takrenner rensed 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. i regi av Oslo Byfornyelse, ytbedring av el-anlegg i de fleste leilighetene; nytt tak i nr. 1; utbedring av tak i nr. 18.
1985	Total renovering av leilighetene	



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 13.05.24

Selskapsnummer: 5473 Selskapsnavn: Vålerenggata 1 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.