



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 946 827 908
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Valdresgata Borettslag
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ragnhild Enger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 05.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		14 325 577	13 997 609
Sum inntekter		14 325 577	13 997 609
Kostnader			
Lønnskostnad		1 186 591	1 165 697
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 250	
Annen driftskostnad		16 489 373	27 624 456
Sum kostnader		17 679 214	28 790 153
Driftsresultat		-3 353 637	-14 792 544
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 857	13 530
Sum finansinntekter		4 857	13 530
Annen finanskostnad		1 842 443	2 023 806
Sum finanskostnader		1 842 443	2 023 806
Netto finans		-1 837 586	-2 010 276
Ordinært resultat før skattekostnad		-5 191 223	-16 802 820
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 191 223	-16 802 820
Årsresultat		-5 191 223	-16 802 820
Totalresultat		-5 191 223	-16 802 820
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-5 191 223	-16 802 820
Sum overføringer og disponeringer		-5 191 223	-16 802 820



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		77 520 090	77 520 090
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		13 003	
Sum varige driftsmidler		77 533 093	77 520 090
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		77 533 093	77 520 090
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		125 587	988 194
Sum fordringer		125 587	988 194
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 094 817	3 813 106
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 094 817	3 813 106
Sum omløpsmidler		7 220 403	4 801 300
SUM EIENDELER		84 753 496	82 321 390

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		19 500	19 500
Sum innskutt egenkapital		19 500	19 500
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		52 640 222	47 448 999
Sum opptjent egenkapital		-52 640 222	-47 448 999
Sum egenkapital		-52 620 722	-47 429 499
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		100 896 968	91 052 061
Øvrig langsiktig gjeld		35 669 250	35 669 250
Sum annen langsiktig gjeld		136 566 218	126 721 311
Sum langsiktig gjeld		136 566 218	126 721 311
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 668	12 271
Leverandørgjeld		572 754	2 843 232
Skyldige offentlige avgifter		54 924	72 567
Annen kortsiktig gjeld		171 654	101 508
Sum kortsiktig gjeld		808 000	3 029 578
Sum gjeld		137 374 218	129 750 889
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		84 753 496	82 321 390



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 459335

Enheten

Organisasjonsnummer: 946 827 908
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Valdresgata Borettslag
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ragnhild Enger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 08.07.2021



Organisasjonsnr: 946 827 908
Valdresgata Borettslag

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		14 325 577	13 997 609
Sum inntekter		14 325 577	13 997 609
Kostnader			
Lønnskostnad		1 186 591	1 165 697
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 250	
Annen driftskostnad		16 489 373	27 624 456
Sum kostnader		17 679 214	28 790 153
Driftsresultat		-3 353 637	-14 792 544
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 857	13 530
Sum finansinntekter		4 857	13 530
Annen finanskostnad		1 842 443	2 023 806
Sum finanskostnader		1 842 443	2 023 806
Netto finans		-1 837 586	-2 010 276
Ordinært resultat før skattekostnad		-5 191 223	-16 802 820
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 191 223	-16 802 820
Årsresultat		-5 191 223	-16 802 820
Totalresultat		-5 191 223	-16 802 820
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-5 191 223	-16 802 820
Sum overføringer og disponeringer		-5 191 223	-16 802 820



Organisasjonsnr: 946 827 908
Valdresgata Borettslag

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		77 520 090	77 520 090
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		13 003	
Sum varige driftsmidler		77 533 093	77 520 090
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		77 533 093	77 520 090
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		125 587	988 194
Sum fordringer		125 587	988 194
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 094 817	3 813 106
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 094 817	3 813 106
Sum omløpsmidler		7 220 403	4 801 300
SUM EIENDELER		84 753 496	82 321 390
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		19 500	19 500
Sum innskutt egenkapital		19 500	19 500



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	52 640 222	47 448 999
Sum opptjent egenkapital	-52 640 222	-47 448 999
Sum egenkapital	-52 620 722	-47 429 499
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	100 896 968	91 052 061
Øvrig langsiktig gjeld	35 669 250	35 669 250
Sum annen langsiktig gjeld	136 566 218	126 721 311
Sum langsiktig gjeld	136 566 218	126 721 311
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 668	12 271
Leverandørgjeld	572 754	2 843 232
Skyldige offentlige avgifter	54 924	72 567
Annen kortsiktig gjeld	171 654	101 508
Sum kortsiktig gjeld	808 000	3 029 578
Sum gjeld	137 374 218	129 750 889
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	84 753 496	82 321 390



Organisasjonsnr: 946 827 908
Valdresgata Borettslag

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

2.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Ja

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Ja

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Valdresgata Borettslag. Avstemningen åpner 11. mai kl. 18:00 og lukker 19. mai kl. 18:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/411>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Det er ikke mulig å komme med benkeforslag på kandidater under møtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Jubileumsgave til borettslaget fra borettslaget
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av delegert med vara til OBOS generalforsamling
7. Valg av valgkomite
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Valdresgata Borettslag

Beate Muri

Ingrid Elisa Våge

Øystein Kjellberg Skjenken

Astrid Lervåg

Jon R Skotte

Cecilie Winger



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

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

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Steinar B. Berthelsen og Yngve Muri er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

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 2021.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Beate Muri	Valdresgata 13 B
Nestleder	Ingrid Elisa Våge	Valdresgata 1 B
Styremedlem	Astrid Lervåg	Valdresgata 13 C
Styremedlem	Jon R Skotte	Valdresgata 25 B
Styremedlem	Cecilie Winger	Valdresgata 13 D
Varamedlem	Karsten Aase-Nilsen	Valdresgata 15
Varamedlem	Marianne Farholm	Valdresgata 25 C
Varamedlem	Kristin Halvorsen	Valdresgata 15
Varamedlem	Kristin Lyng	Valdresgata 25 C

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Ingrid Elisa Våge Valdresgata 1 B

Varadelegert

Cecilie Winger Valdresgata 13 D

Valgkomiteen

Kristin Halvorsen	Valdresgata 15
Kjersti Bartnæs Krallinger	Valdresgata 1 B
Erik Mæhlum	Valdresgata 13 D

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 4 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Valdresgata Borettslag

Borettslaget består av 195 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.

Valdresgata Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 946827908, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Valdresgt 1 A-B

Valdresgt 3 A-B-C-D 5-11

Valdresgt 13 A-B-C-D

Valdresgt 15-23 25 A-B-C-D

Sannergt 14 (p-Hus)

Gårds- og bruksnummer :

225 267

Første innflytting skjedde i 1980. Tomten, kjøpt i 1986 er på 17000 m².



Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Valdresgata Borettslag har to ansatte.

Det er ikke meldt om skader eller ulykker i 2020. Arbeidsmiljøet anses som godt.

Forretningsførsel og revisjon

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 14 325 577.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 17 679 214.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 5 191 223 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 6 412 403 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 18 000 000 til større vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % 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 2020. 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 noe høyere energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er på kr 889 998 mot kr 854 324 i 2020. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Valdresgata Borettslag.

Lån

Valdresgata Borettslag har to lån i OBOS Banken.

Det er tabellbaserte lån med månedlige forfall og en flytende effektiv rente på 1,52% og 1,59%.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2021 er på kr 213 720. Dette er en økning på kr 5210 fra 2021.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Valdresgata Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Valdresgata Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Valdresgata Borettslag



Årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

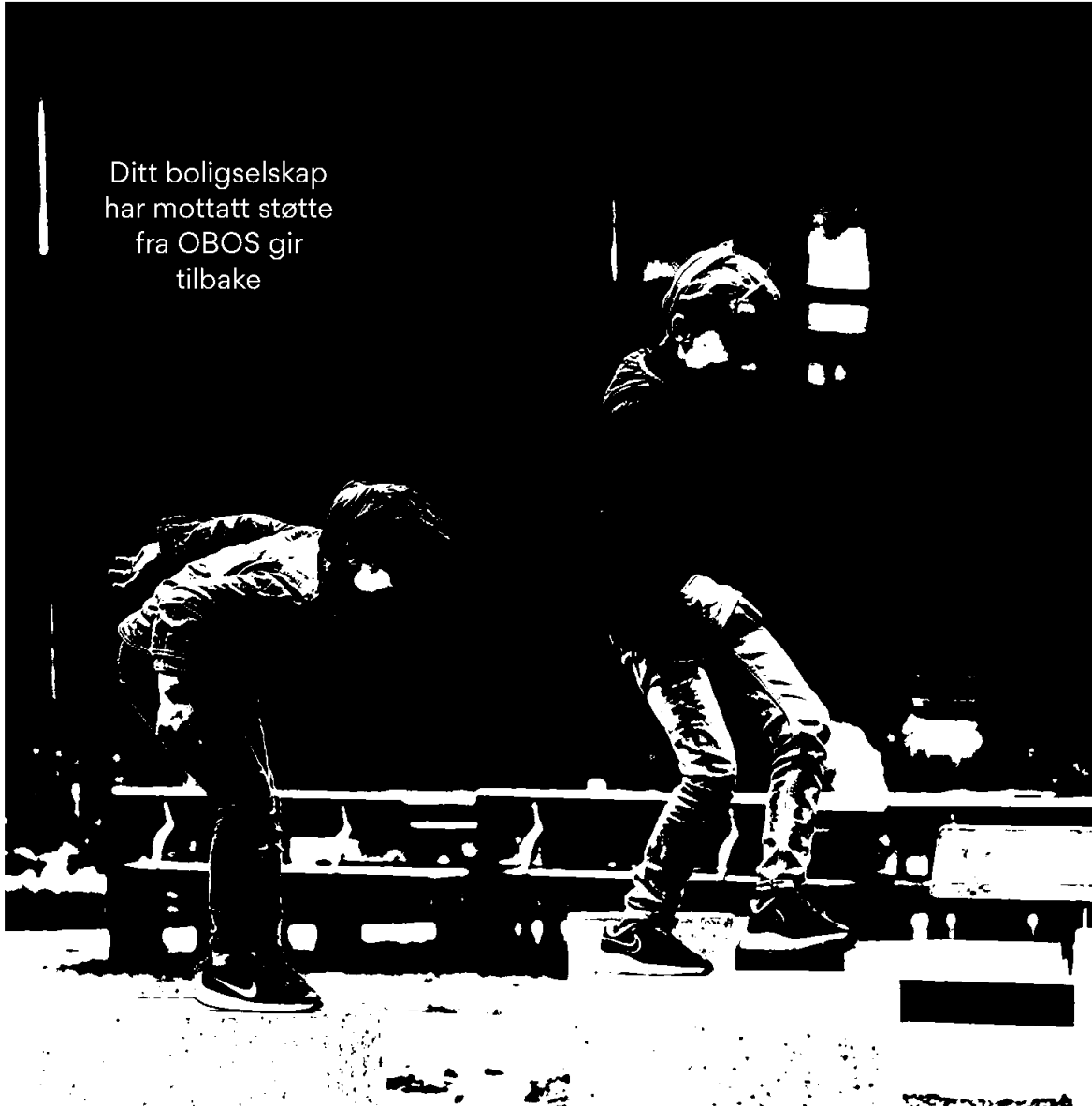
Oslo, 04. mai 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



Ditt boligselskap
har mottatt støtte
fra OBOS gir
tilbake



OBOS gir tilbake

Visste du at ditt boligselskap har fått et tilskudd fra OBOS gir tilbake? Vi deler ut midler i alle regioner, og i 2020 støttet vi totalt 72 prosjekter rundt om i landet. Ditt boligselskap var en av disse!

OBOS vil bidra til at borettslag og sameier kan ta grønt ansvar. Derfor har vi satt av midler for å støtte boligselskap med forbedringer innenfor klima, miljø og uterom.

11 av 43

Les mer på obos.no/gront-obos





VALDRESGATA BORETTSLAG ORG.NR. 946 827 908, KUNDENR. 411

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 771 722	5 722 398	1 771 722	6 412 403
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-5 191 223	-16 802 820	3 333 000	-13 781 000
Tilbakeføring av avskrivning	14	3 250	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-16 253	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16	104 659 264	68 931 091	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-94 814 357	-56 078 947	0	-2 845 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		4 640 681	-3 950 676	3 333 000	-16 626 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		6 412 403	1 771 722	5 104 722	-10 213 597
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		7 220 403	4 801 300		
Kortsiktig gjeld		-808 000	-3 029 578		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		6 412 403	1 771 722		



VALDRESGATA BORETTSLAG ORG.NR. 946 827 908, KUNDENR. 411

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	14 321 877	13 958 927	13 866 000	15 300 000
Andre inntekter	3	3 700	38 682	30 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		14 325 577	13 997 609	13 896 000	15 300 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 086 591	-1 075 697	-1 166 000	-1 174 000
Styrehonorar	5	-100 000	-90 000	-90 000	-100 000
Avskrivninger	14	-3 250	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 250	-8 125	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-208 510	-203 225	-230 000	-220 000
Konsulenthonorar	7	-220 952	-503 380	-250 000	-60 000
Kontingenter		-39 000	-39 000	-39 000	-39 000
Drift og vedlikehold	8	-10 068 009	-21 167 412	-2 850 000	-19 910 000
Forsikringer		-854 324	-800 645	-902 000	-900 000
Kommunale avgifter	9	-2 301 420	-2 168 275	-2 180 000	-2 155 000
Energi/fyring		-562 056	-704 087	-708 000	-708 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 199 418	-1 180 471	-1 200 000	-1 200 000
Andre driftskostnader	10	-1 027 434	-849 836	-938 000	-1 038 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-17 679 214	-28 790 153	-10 563 000	-27 514 000
DRIFTSRESULTAT		-3 353 637	-14 792 544	3 333 000	-12 214 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 857	13 530	0	0
Finanskostnader	12	-1 842 443	-2 023 806	0	-1 567 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 837 586	-2 010 276	0	-1 567 000
ÅRSRESULTAT		-5 191 223	-16 802 820	3 333 000	-13 781 000
Overføringer:					
Udekket tap			-5 191 223		-16 802 820



Valdresgata Borettslag

VALDRESGATA BORETTSLAG
ORG.NR. 946 827 908, KUNDENR. 411

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	76 000 000	76 000 000
Tomt		1 520 090	1 520 090
Andre varige driftsmidler	14	13 003	0
SUM ANLEGGSMIDLER		77 533 093	77 520 090
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		125 587	977 175
Andre kortsiktige fordringer		0	11 020
Driftskonto OBOS-banken		6 355 496	3 073 389
Driftskonto OBOS-banken II		1 064	4 411
Skattetrekkskonto OBOS-banken		31 937	35 945
Sparekonto OBOS-banken		686 821	683 530
Innestående i andre banker		19 499	15 831
SUM OMLØPSMIDLER		7 220 403	4 801 300
SUM EIENDELER		84 753 496	82 321 390



Valdresgata Borettslag

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 195 * 100		19 500	19 500
Udekket tap	15	-52 640 222	-47 448 999
SUM EGENKAPITAL		-52 620 722	-47 429 499

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	16	100 896 968	91 052 061
Borettsinnskudd	17	35 651 700	35 651 700
Annen langsiktig gjeld	18	17 550	17 550
SUM LANGSIKTIG GJELD		136 566 218	126 721 311

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		-318 542	2 843 232
Skyldige offentlige avgifter	19	54 924	72 567
Påløpte renter		8 668	12 271
Annen kortsiktig gjeld	20	1 062 950	101 508
SUM KORTSIKTIG GJELD		808 000	3 029 578

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		84 753 496	82 321 390
---------------------------------	--	-------------------	-------------------



Valdresgata Borettslag

Pantstillelse	21	158 305 300	144 345 300
		0	0
Garantiansvar			

Oslo, 13.04.2021
Styret i Valdresgata Borettslag

Beate Muri /s/

Astrid Lervåg /s/

Jon R Skotte /s/

Cecilie Winger /s/

Ingrid Elisa Våge /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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	12 866 148
Fellesavtale bredbånd	629 460
Fellesavtale TV	524 745
Eiendomsskatt	173 256
Forretningslokale	66 000
Leie	62 268
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	14 321 877

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Lokale-/lagerleie	3 700
SUM ANDRE INNETEKTER	3 700



NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-786 610
Overtid	-12 580
Påløpte feriepenger	-109 103
Fri bolig	-56 460
Naturallytelser speilkonto	56 460
Arbeidsgiveravgift	-153 862
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	6 340
Pensjonskostnader innskudd	-22 114
AFP-pensjon	-4 726
Personalopplæring, kurs	-500
Arbeidsklær	-3 437
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 086 591

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 2 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 100 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning og transport for kr 3 284, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 250.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-198 902
(Rehabiliteringsprosjekt)	
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-22 050
SUM KONSULENTHONORAR	-220 952



Valdresgata Borettslag

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjekt A - Ytre vannrør	-5 504 721
Prosjekt B - Indre vannrør	-213 064
Prosjekt - Fasademaling	-2 325 530
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-6 751 818
Drift/vedlikehold bygninger	-855 089
Drift/vedlikehold VVS	-73 974
Drift/vedlikehold elektro	-491 798
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-314 837
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-220 303
Drift/vedlikehold brannsikring	-28 569
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-5 412
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-3 250
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-18 463
Egenandel forsikring	-13 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-10 068 009

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-176 092
Vann- og avløpsavgift	-1 364 163
Renovasjonsavgift	-762 952
Kommunale avgifter	1 786
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 301 420

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

Lokalleie	-4 350
Container	-54 795
Verktøy og redskaper	-5 054
Driftsmateriell	-84 814
Vakthold	-299 498
Renhold ved firmaer	-404 598
Snørydding	-39 830
Andre fremmede tjenester	-21 714
Kontor- og datarekvista	-8 903
Trykksaker	-6 096
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 284
Andre kontorkostnader	-23 041
Telefon, annet	-17 661
Porto	-2 847
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 567
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-5 495
Gaver	-962
Bank- og kortgebyr	-3 039
Velferdskostnader	-39 886
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 027 434

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 562
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 291
Andre renteinntekter	4
SUM FINANSINNTEKTER	4 857

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån I i OBOS Boligkreditt	-213 998
Renter og gebyr på lån II i OBOS Boligkreditt	-468 372
Renter og gebyr på lån II i OBOS-banken	-1 053 206
Renter og gebyr på lån I i OBOS-banken	-46 436
Renter og gebyr på lån III i OBOS-banken	-60 431
SUM FINANSKOSTNADER	-1 842 443



Valdresgata Borettslag

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1980 76 000 000

SUM BYGNINGER 76 000 000

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.225/bnr.267

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 4027.

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

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Datautstyr

Tilgang 2020 16 253

Avskrevet i år -3 250

13 003

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER 13 003

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -3 250

NOTE: 15

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.



Valdresgata Borettslag

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Lån I i OBOS Boligkreditt AS - nedbetalt OBBK01

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016	-31 099 918
Nedbetalt tidligere	3 758 676
Nedbetalt i år	27 341 242

0

Lån I i OBOS-banken - nedbetalt OBOS02

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-6 000 000
Nedbetalt tidligere	90 864
Nedbetalt i år	5 909 136

0

Lån II i OBOS Boligkreditt AS - nedbetalt OBBK02/OBOS03

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2019	-57 801 684
Delutbetaling 2020	-2 000 000
Nedbetalt i år	59 801 684

0

Lån II i OBOS-Banken AS OBOS01

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,58 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2020	-92 659 264
Nedbetalt i år	1 670 300

-90 988 964

Lån III i OBOS-Banken AS OBOS04

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,50 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2020	-10 000 000
Nedbetalt i år	91 996

-9 908 004

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-100 896 968**

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1980	-30 156 500
Tilleggsinnskudd 2005	-5 495 200

SUM BORETTSINNSKUDD **-35 651 700**



Valdresgata Borettslag

NOTE: 18

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer	-17 550
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-17 550

NOTE: 19

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-23 890
Skyldig arbeidsgiveravgift	-31 034
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-54 924

NOTE: 20

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-109 103
Påløpte kostnader	-62 552
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-171 655

NOTE: 21

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	35 651 700
Pantelån	100 896 968
TOTALT	136 548 668

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

Bygninger	76 000 000
Tomt	1 520 090
TOTALT	77 520 090



Annens informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

- Styrets hovedoppgaver i denne perioden har vært oppfølging av de to store prosjektene som ble vedtatt på forrige generalforsamling: utskifting av ytre vannrør og maling av fasadene. Arbeidene med vannrøra trakk ut i tid på grunn av mangelfull søknadsprosess, påkommende tilleggsarbeider, koronasituasjonen og frostproblemer. Prosjektet avsluttes i starten av mai. Malerne tok pause i vinterkulda, men starta opp igjen i midten av april og skal etter planen være ferdige i oktober. Reparasjon av grøntarealene er påbegynt parallelt.
- I forbindelse med graveprosjektet ble avløpsrøra gjennomført med kamera. Det ble avdekket store fettavleiringer samt rester av lim og sement under nr. 3, 15 og 25, som måtte spyles bort.
- Det har også blitt observert rotter i borettslaget, og ei giftfri rottefelle er blitt satt opp ved nr. 25.
- Steinar Bratlie i Ingeniørkonsult har vært engasjert for å jobbe med overvannsproblematikken i forbindelse med Hallénparken/Biermannsgate/Vogts gate overfor bydel Grünerløkka, Bymiljøetaten og Vann og Avløpsetaten. Det er fortsatt uvisst hvilke tiltak som vil komme fra kommunens side, men fra vår side har vi etablert ny drenering og en «fordrøyning» i form av en granittmur bak 25-rekka.
- På et tidspunkt blir vi også nødt til å skifte ut de indre vannrøra. Men vi har relativt få vannskader, noe som tilsier at situasjonen ikke er kritisk. Styret har derfor valgt å utsette prosjektet på ubestemt tid.
- Etter gjentatte reparasjoner har vi omsider bestilt ny garasjeport, men koronasituasjonen har medført forsinkelser også her.
- Av øvrig vedlikehold er reparasjon av ventilasjons- og kjøleanlegget et tilbakevendende problem, men styret har ikke funnet midler til utskiftning av anlegget i inneværende periode.
- Styret har fått utarbeida en ny mal for skiltinga i borettslaget, og nye skilt vil komme på plass når fasademalinga er ferdig.
- Initiert av klager på trappevasken har styret innhenta tilbud fra et nytt vaskefirma. Vårt nåværende firma Økonomiske Løsninger responderer godt på klager, så etter å ha reforhandlinga prisen, valgte vi å beholde dem.



- Det har også blitt innhenta tilbud på sykkelstativer til sykkelrommene, men styret konkluderte med at sjøl om vi kan søke om å få dekket noe av kostnadene av kommunen, blir det for kostbart i vår økonomiske situasjon.
- Interessen for å etablere sykkelbu for lastesykler ved Fellesrommet har også vært sonderet, men bare én person meldte seg, så prosjektet er skrinlagt.
- I perioden har vi gått vekk fra å ha egen hjemmeside til Obos' løsning Vibbo, noe som virker å fungere bra.
- Pandemien har ført til lavere aktivitet også på den sosiale fronten. Valdresklubben og Velferden har likevel klart å ha enkle markeringer på blant annet 17. mai, Halloween, julegrantenninga og datoen jubileumsfesten var påtenkt. Styret valgte også å avholde en minidugnad på vårparten. I tillegg har det vært avholdt to «koronakonsert» med PangSjonistene og én med Marte Wulff og Marte Vike Arnesen.
- Valdresklubben har søkt og fått innvilga kommunal støtte til blant annet inngjerding av ballbanen i Hallénparken, forutsatt at vi besørger resten av finansieringa. En beboergruppe er i gang med å jakte på sponsorer.
- Det har blitt oppretta en «Plantekasseklubb» bak 13-rekka, noe som virker å være populært. En utvidelse av antallet kasser kan være på tale hvis flere melder interesse.
- Fellesavtalen for TV har gått ut, men vi har ikke store valgmulighetene før også avtalen med Homenet går ut i september 2022. Styret har derfor valgt å utsette spørsmålet om leverandør til datoen nærmer seg. Det kan bli aktuelt å nedsette en beboergruppe for å sondere hvilken løsning som vil være best.
- Det er blitt lagt inn nett og kjøpt router og ny smart-TV til Fellesrommet, med håp om at det snart skal bli mer sosiale tider.



Styret

Styret kan kontaktes via styret@valdresgataborettslag.no eller tlf. 905 04 804 og på <https://vibbo.no/valdresgata>

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Vaktmester Øystein Skjenken ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterkontoret har adresse Valdresgata 1 B, nedre inngang

Vaktmester har følgende arbeidstid:

Mandag kl. 06:00-14:00

Tirsdag og onsdag kl. 07:30-15:30

Torsdag kl. 08.30-18:00

Fredag kl. 06:00-12:00

Vaktmester kan kontaktes på mobil 907 85 214, og på e-post: vaktmester@valdresgataborettslag.no

Vektertjeneste

Borettslaget har avtale med Securitas AS om vakthold. Dersom andelseier har behov for assistanse kan vektertjenesten kontaktes på

Renhold

Borettslaget har avtale med Økonomiske Løsninger AS om renhold av fellesarealene.

Parkering

Borettslaget har parkeringshus. De fleste leilighetene har egen plass. Det er noen 2-roms leiligheter det ikke følger garasje plass med.

Nøkler/skilt

Nøkkelbrikker til inngangsdør kjøpes av leverandøren, sjekk Vibbo. Tapt brikke skal meldes uten opphold til vaktmester eller styret. Fjernkontroller til P-hus og bom kan bestilles hos vaktmester. Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos vaktmester. Send e-post til vaktmester med navn, adresse og telefonnummer samt antall nøkler som ønskes til oppgang/sykkelrom.



Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 589190. 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.

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 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 slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.



Valdresgata Borettslag

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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Valdresgata 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.



Større vedlikehold og rehabilitering

2020 - 2020 Diverse

Utskifting av ytre vannrør utført
Dreneringstiltak bak nr. 25 utført, blant annet etablering av granittmur og «regnbed» med planter som suger opp vann

Fasademaling igangsatt, inkludert maling av vinduskarmer

Stemming av grunnmur utført bak 25

Etablering av isolasjon på grunnmuren til nr. 3, 15, 25

Spyling av tette avløpsrør utført

Periodisk kontroll med påfølgende utbedringer av el-anlegget

Oppretting av feil i el-tavler

Utskifting av 30 lamper i P-huset

Utbedring av sprekker i enkelte vegger

Gjentatte reparasjoner av avtrekksvifter og tidsur i ventilasjonsanlegget

Gjentatte reparasjoner av garasjeport, ny i bestilling

Utskifting av enkelte stoppekraner

Reparasjon av grøntanlegg etter graving

Muggsoppanalyse foretatt i nr. 23, ny oppussing initiert

2019 - 2020 Diverse

Setningsskadeprosjekt i Valdresgata 13 avsluttet januar 2020

Veiprosjekt rehabilitering av veier, Torget og plen

Rehabilitering og nyplanting VG13 og tilknyttede områder

Rehabilitering av lekeplasser, nye fallunderlag m.m.

Større vedlikehold i tilknytning til katodisk beskyttelse i parkeringshuset

Tilrettelegging for elbil-lading i parkeringshuset

Oppussing av alle oppgangene avsluttet

Oppussing/oppgradering av styrerom

Påbegynt utskifting av lampene i parkeringshuset

Utbedring av mangler ved enkelte

kjølerom og ventilasjonsanlegg

Utbedring av mangler ved felles

elektrisk anlegg

Forprosjektering igangsatt for

rehabilitering av ytre vann- og avløpsrør



Valdresgata Borettslag

2018 - 2019	Diverse	Forprosjektering igangsatt for rehabilitering av fasadene Innledende runder med tanke på utskifting av indre vannrør Utbedring av setningsskader i Valdresgata 13, arbeid videreført Vedlikehold fasader, midlertidig lapping i påvente av prosjekt
2017 - 2018	Diverse	Oppstart setningsskadeprosjekt Endelig avslutning av balkongprosjekt, utsatte arbeider gjennomført Nytt fiberbasert nettverk installert, nye fellesavtaler bredbånd og TV Oppussing av oppganger, arbeid videreført Vedlikehold fasader, midlertidig lapping i påvente av prosjekt
2016 - 2017	Diverse	Avslutning av P-hus prosjekt, sklisikring og el-anlegg Oppussing av oppganger, arbeid videreført Bytte av brannvarslere i leiligheter Rengjøring av ventilasjonskanaler Veiprosjekt utredet utsatt gjennomføring pga. setningsskadeprosjekt
2015 - 2016	Diverse	Elektrosmose anlegg rehabilitert Ferdigstilt parkeringshus Maling av alle utvendige vinduer Oppussing av oppganger, arbeid videreført Måling av radon Utredning av asfalt og utearealer
2014 - 2015	Renovering av garasjeanlegg	
2013 - 2014	Diverse	Utredning parkeringshus rehabilitering Utredning parkeringshus riving og nybygning Start oppussing oppgangene Ulike utbedringer utearealet, kapp/beskjæring av trær
2012 - 2013	Diverse	Utskiftning av takrenner / utbedring av råteskade. Drenering av 25-rekka.
2011 - 2012	Diverse vedlikehold	- Utskiftning av brannutstyr - Oppussing av fellesrom - Utbedring av svartsopp i oppgang 5, 13 A og 23
2010 - 2010	Div. vedlikehold	Balkongdører, trappehusvinduer, varmtvannstanker med mer. - Fase 2 utskiftning av balkongdører - Utskiftning av trappehusvinduer



Valdresgata Borettslag

2009 - 2009	Tak, fasader, balkongdør/fronter	<ul style="list-style-type: none">- Maling av vinduskarmeri flukt med balkonger- Utskiftning av varmtvannstanker- Ny, utvidet avtale kabel-tv og internett.- Ferdigstilling maling av tak- Nye lekeapparater- Malt panel- Skiftet balkongfronter- Fase 1 utskiftning av balkongdører- Nye lysarmaturer i garasjehuset
2008 - 2008	Yttertak, portlif, drenering mm.	<ul style="list-style-type: none">- Maling av tak- Bytte av porttelefon- Utbedring av drenering ved nr 15- Byttet varmekilder i oppgang
2007 - 2007	Løpende vedlikehold	
2006 - 2006	Balkongrehab, ventilasjonskanaler, m.m.	<ul style="list-style-type: none">- Balkongrehabilitering ferdigstilt- Rengjøring av ventilasjonskanalene- Skiftet beslag over vinduer og balkongdører i øverste etasje
2005 - 2005	Balkonger, trappehustak og grøntanlegg	<ul style="list-style-type: none">- Balkongvedlikehold- Ferdigstilling av trappehustak- Utbedring av grøntanlegget
2004 - 2004	Vinduer, trappehustak, balkongrehab m.m.	<ul style="list-style-type: none">- Fuging og maling av vinduer- Skifting av trappehustak- Påbegynt balkongrehabilitering
2003 - 2003	Vinduer, skillevegger, kabel-TV, m.m.	<ul style="list-style-type: none">- Utbedring av grøntanlegg- Fuging/maling av vinduene- Skillevegger i toppetasjen montert- Oppgradert kabelnettet til stjerne-nett- Rehabilitering av garasjehustak

Sak 4

Jubileumsgave til borettslaget fra borettslaget

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Hva gir man en 41-åring som i de senere år har gjennomgått temmelig traumatiske saker. Først sank hele korpusmassen alvorlig, deretter kom det for dagen at verken fasade eller rør var som de engang hadde vært. Hvordan kan man hylle en slik jublant? Jo, med et kunstverk som daglig kan påminne om noen som hadde det betraktelig verre, som forestiller en kunstner (hjemmehørende på Grünerløkka) som vandret rundt på Karl Johan blant borgerskapet, med angst og spleen lysende ut av øynene.

Styrets selvoppnevnte kunstkomité har spurt Steffen Kverneland om vi får male et av hans Munch-portretter på garasjehusfasaden. Han er velvilligheten selv til å låne oss motivet, og vi har fått inn et anbud fra en kunstner tilknyttet Malercompagniet, firmaet som har resten av fasadene våre.

Anbudet lyder på 70 000 + moms, totalt 87 500, noe som utgjør 446,- pr leilighet.

Hvis generalforsamlingen stemmer ja til at styret skal inngå en slik avtale, kan følgende maleri (se vedlegg) pryde garasjehuset i god tid før den store 41-årsjubileumsfesten 22. august 2021. NB: eksakt størrelse er ikke vedtatt, men det blir stort.

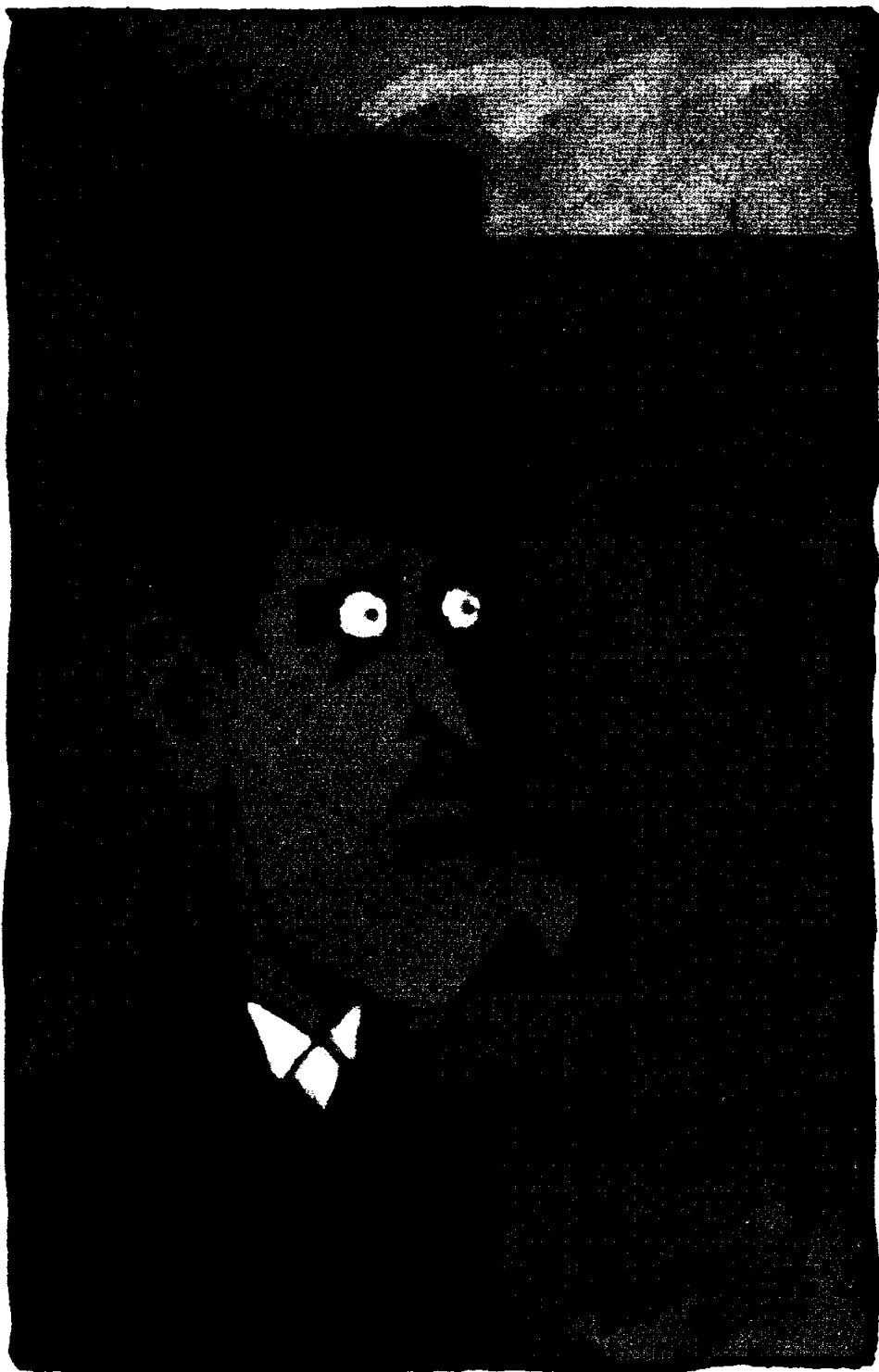
Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i Valdresgata borettslag vedtar at vi feirer oss selv med dette veggmaleriet.

Vedlegg

1. Munch på Karl Johan-bildet til garasjeveggen.jpg

Vedlegg til sak 4. Jubileumsgave til borettslaget fra borettslaget





Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 102 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 102 000.



Sak 6

Valg av delegert med vara til OBOS generalforsamling

Innstilling

Se sak 8 om valg av tillitsvalgte.

Roller og kandidater

Valg av 1 Delegert Velges for 1 år

Ingrid Elisa Våge

Valg av 1 Vara Velges for 1 år

Cecilie Winger



Sak 7

Valg av valgkomite

Innstilling

Se sak 8 om valg av tillitsvalgte.

Roller og kandidater

Valg av 3 Medlem Velges for 1 år

Erik Mæhlum

Kjersti Bartnæs Krallinger

Krtistin Halvorsen



Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Valgkomiteen innstiller følgende personer:

A. Styreleder er ikke på valg:

Beate Muri, Valdresgata 13 B

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Ingrid Elisa Våge, Valdresgata 1 B

Marianne Farholm, Valdresgata 25 C

Som styremedlem for 1 år foreslås:

Kristin Lyng, Valdresgata 25 C

(Jon Skotte har trukket seg i perioden)

Styremedlem som ikke er på valg:

Cecilie Winger, Valdresgata 13 D

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Karsten Aase-Nilsen, Valdresgata 15

2. Jørgen Gjerde, Valdresgata 13 D

3. Aleksander R. Rosenlund, Valdresgata 1A

4. Kristin Halvorsen, Valdresgata 15

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Ingrid Elisa Våge, Valdresgata 1 B

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Cecilie Winger, Valdresgata 13 D

E. Som valgkomite for 1 år foreslås:

Kjersti Bartnæs Krallinger, Valdresgata 1 B

Erik Mæhlum, Valdresgata 13 D

Kristin Halvorsen, Valdresgata 15

I valgkomiteen for Valdresgata Borettslag:

Kjersti Bartnæs Krallinger,

Erik Mæhlum,

Kristin Halvorsen,



Roller og kandidater

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Ingrid Elisa Våge

Marianne Farholm

Valg av 1 Styremedlem ett år Velges for 1 år

Kristin Lyng

Valg av 4 Varamedlem Velges for 1 år

Aleksander R. Rosenlund

Jørgen Gjerde

Karsten Aase-Nilsen

Kristin Halvorsen



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift