



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Ida Tunhøvd Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2024

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, 02.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		17 130 365	16 052 920
Sum inntekter		17 130 365	16 052 920
Kostnader			
Lønnskostnad		915 992	1 122 639
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 250	3 250
Annen driftskostnad		9 612 525	9 848 510
Sum kostnader		10 531 766	10 974 400
Driftsresultat		6 598 598	5 078 521
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		85 361	284 740
Sum finansinntekter		85 361	284 740
Annen finanskostnad		4 683 087	2 526 503
Sum finanskostnader		4 683 087	2 526 503
Netto finans		-4 597 726	-2 241 763
Resultat før skattekostnad		2 000 872	2 836 758
Årsresultat		2 000 872	2 836 758
Totalresultat		2 000 872	2 836 758
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 000 872	2 836 758
Sum overføringer og disponeringer		2 000 872	2 836 758



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		80 241 034	77 520 090
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		3 253	6 503
Sum varige driftsmidler		80 244 287	77 526 593
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		301 624	211 181
Sum finansielle anleggsmidler		301 624	211 181
Sum anleggsmidler		80 545 911	77 737 774
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			137 688
Andre fordringer		18 161	96 170
Sum fordringer		18 161	233 857
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 243 355	9 094 001
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 243 355	9 094 001
Sum omløpsmidler		7 261 515	9 327 859
SUM EIENDELER		87 807 427	87 065 633



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		54 510 501	56 511 373
Sum opptjent egenkapital		-54 510 501	-56 511 373
Sum egenkapital		-54 491 001	-56 491 873
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		103 659 683	105 850 775
Øvrig langsiktig gjeld		35 963 433	35 879 379
Sum annen langsiktig gjeld		139 623 116	141 730 154
Sum langsiktig gjeld		139 623 116	141 730 154
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		649 710	20 590
Leverandørgjeld		1 887 110	1 616 678
Skyldige offentlige avgifter		48 200	80 586
Annen kortsiktig gjeld		90 292	109 498
Sum kortsiktig gjeld		2 675 311	1 827 351
Sum gjeld		142 298 427	143 557 506
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		87 807 427	87 065 633



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 484004

Enheten

Organisasjonsnummer: 946 827 908
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Valdresgata Borettslag
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: Ida Tunhøvd Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2024

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, 17.06.2024



Organisasjonsnr: 946 827 908
Valdresgata Borettslag

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		17 130 365	16 052 920
Sum inntekter		17 130 365	16 052 920
Kostnader			
Lønnskostnad		915 992	1 122 639
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 250	3 250
Annen driftskostnad		9 612 525	9 848 510
Sum kostnader		10 531 766	10 974 400
Driftsresultat		6 598 598	5 078 521
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		85 361	284 740
Sum finansinntekter		85 361	284 740
Annen finanskostnad		4 683 087	2 526 503
Sum finanskostnader		4 683 087	2 526 503
Netto finans		-4 597 726	-2 241 763
Resultat før skattekostnad		2 000 872	2 836 758
Årsresultat		2 000 872	2 836 758
Totalresultat		2 000 872	2 836 758
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 000 872	2 836 758
Sum overføringer og disponeringer		2 000 872	2 836 758



Organisasjonsnr: 946 827 908
Valdresgata Borettslag

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 80 241 034 77 520 090

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende

3 253 6 503

Sum varige driftsmidler

80 244 287 77 526 593

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer 301 624 211 181

Sum finansielle anleggsmidler 301 624 211 181

Sum anleggsmidler 80 545 911 77 737 774

Omløpsmidler

Varer

Sum varer 0 0

Fordringer

Kundefordringer 137 688

Andre fordringer 18 161 96 170

Sum fordringer 18 161 233 857

Investeringer

Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 7 243 355 9 094 001

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 7 243 355 9 094 001

Sum omløpsmidler 7 261 515 9 327 859

SUM EIENDELER 87 807 427 87 065 633

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	54 510 501	56 511 373
Sum opptjent egenkapital	-54 510 501	-56 511 373
Sum egenkapital	-54 491 001	-56 491 873
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	103 659 683	105 850 775
Øvrig langsiktig gjeld	35 963 433	35 879 379
Sum annen langsiktig gjeld	139 623 116	141 730 154
Sum langsiktig gjeld	139 623 116	141 730 154
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	649 710	20 590
Leverandørgjeld	1 887 110	1 616 678
Skyldige offentlige avgifter	48 200	80 586
Annen kortsiktig gjeld	90 292	109 498
Sum kortsiktig gjeld	2 675 311	1 827 351
Sum gjeld	142 298 427	143 557 506
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	87 807 427	87 065 633



Organisasjonsnr: 946 827 908
Valdresgata Borettslag

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
2.00

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. 411

Valdresgata Borettslag



Velkommen til årsmøte i Valdresgata Borettslag

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 23. mai kl. 20:00 og lukker 30. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/411>

Det holdes også et frivillig møte 23. mai kl. 19:00 , Fellesrommet.

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Innkomne forslag: Slå på strømmen i kjølerommene igjen
7. Innkomne forslag: Utskiftning av vinduer
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Valdresgata 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.

Styrets innstilling
Bjørnar Sollie velges som møteleder.

Forslag til vedtak
Bjørnar Sollie er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Kjersti Solhaug Gulliksen og Jan Ziesler Berge velges til protokollvitner.

Forslag til vedtak
Kjersti Solhaug Gulliksen og Jan Ziesler Berge er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 115 000. Det er gjort en indeksregulering fra fjorårets 110 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 115 000.

Sak 6

Innkome forslag: Slå på strømmen i kjølerommene igjen

Forslag fremmet av:

Hagvaag/Alexandersen, Eide/Skaufjord, Andresen, Haddal/Nygaard, Onstad/Sæther, Nicolaisen/ Lund, Schreurs/Torgriksen, Karlsen, Randers-Pehrson/Bjørndahl

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Ett år etter avviklingen er vi ikke mindre opptatt av at et viktig gode har gått tapt for mange beboere i borettslaget, idet kjølebodene ikke lenger er kalde og derfor ikke kan brukes til sitt formål. Leilighetene har blitt solgt og kjøpt med kjøleboder. De heter «kjøleboder», ikke «kjellerboder» eller «boder». Prinsipielt har de vært en del av det som er solgt og kjøpt.



Da strømmen ble skrudd av, var de stigende strømutfgiftene hovedargumentet, til tross for at forbrukt av strøm til å holde kjølebodene kalde, og prisen for dette, ikke var avskrekkende og ikke ble drøftet i forhold til verdien av å ha kjølebod. Nå er strømprisen ikke lenger noe brennende spørsmål.

Noen beboere sier de ikke bruker kjølebodene. Dette kan ikke være noe forsvar for å avvike dem. Det er mange beboere i borettslaget som ikke bruker lekeapparatene eller sykkelbodene, ei heller fellesrommet til sammenkomster. Er det da gode grunner til å avvike alt dette? Vi er alle med på å betale for fellesgoder.

Mange av oss har brukt kjølebodene til å lagre mat og drikke. Det er et godt tiltak mot matsvinn. De brukes til å lagre større innkjøp av mat til høytider som jul, nyttår og påske. Epler og poteter til vinteren holder seg godt der. Et frenalår kan holde seg lenge i kulda. Noen lagrer vin og øl der.

Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB) oppfordrer *alle* husstander i Norge til å ha et beredskapslager av mat og vann og annet i tilfelle krise. Lista over hva man bør lagre er nokså omfattende. Vi har igjen krig i Europa, og vi har opplevd flom i store deler av Sør-Norge. Borettslaget har nå nedlagt våre beredskapslagre, kjølebodene. Å si at det blir lenge til neste krise er neppe klokt.

Å avvike kjølebodene er, alt i alt, strømsparing på avveie.

For øvrig:

Varmepumper er muligens uegnet til leilighetene, men kan passe til kjølebodene. Når borettslaget og beboerne bruker mest strøm, er det kaldt i dette landet. Å hente inn gratis kulde utenfra vil da være billig. Om sommeren brukes det ikke strøm til oppvarming og lite til lys, så da får det heller gå med litt strøm til å holde kjølebodene kalde. Styret kunne få utredet også om dette lar seg gjøre.

Styrets innstilling

Et flertall av beboerne har ved forrige generalforsamling sagt at de ikke har behov for kjøling i bodene. Etter styrets oppfatning er det unødvendig å ha anlegget på når bodene ikke brukes til kjøling. Et alternativ kunne vært å ha anlegget på i utvalgte oppganger. Men ved en tidligere sondering var det bare 5 beboere som sa seg villige til å bytte til bod i en annen oppgang.

Videre finner styret at anbefalingene fra Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB) bare omfatter varer som ikke krever kjøling, nettopp fordi de er ment for kriser hvor strømmen kan bli borte.

Sparte kostnader til vedlikehold/utskifting av kjøleanlegg var også en del av vurderinga, ikke bare strømprisen. Til lekeapparater, sykkelboder og fellesrom er det ikke knyttet tilsvarende kostnader og det er etter styrets mening derfor ikke sammenlignbart.

Styret innstiller på at fjorårets vedtak opprettholdes.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Innkomne forslag: Slå på strømmen i kjølerommene igjen
- Mot Innkomne forslag: Slå på strømmen i kjølerommene igjen



b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Vedtaket fra 2023 om å skru av strømmen i kjølebodene reverseres, og strømmen skrur på.
2. Generalforsamlingen ber styret om å innhente ny beregning av antatte kostnader ved kjølerommene. Tallene skal legges til grunn for en eventuell ny vurdering ved neste års generalforsamling.

Sak 7

Innkommne forslag: Utskiftning av vinduer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Størsteparten av borettslagets vinduer er fra byggeår og derfor ved slutten av sin teoretiske levetid. Cirka 46 vinduer ble bytta i forbindelse med fasaderehabiliteringa, fordi de også var på slutten av sin faktiske levetid. De resterende cirka 1160 vinduene er i varierende stand. Det understrekes at situasjonen ikke er prekær, det går godt an å leve med vinduene en stund til. Men mange beboere melder om treige, trekkfulle, punkterte eller kondensplagete vinduer og ønsker seg nye. Da de dårligste vinduene ble bytta, vurderte styret det som mest hensiktsmessig å framover bare bytte vinduer som er råtne. Dette var i hovedsak begrunna med at man ikke ønsker å øke felleskostnadene ytterligere.

Hvis man skal bytte ut alle de resterende vinduene, vil det innebære en betydelig investering for borettslaget, men man vil få en gunstigere pris enn hvis de byttes i mindre puljer. Firmaet Palmgren har gitt oss et estimat på bytting av alle vinduene som tilsvarer et låneopptak på 15 millioner kroner. Med dagens rentenivå innebærer det en økning av felleskostnadene med 4,62 prosent, *i tillegg til* årlig indeksjustering. Takvinduene er ikke inkludert i dette pristilbudet, da det anses hensiktsmessig å se utskifting av takvinduer i sammenheng med en eventuell rehabilitering av takene (se under). Til sammenligning vil det være cirka 30-40 prosent høyere totalkostnad ved å bytte vinduene i mindre puljer, men dette vil da bli fordelt over tid.

Ifølge energikartlegginga som OBOS Prosjekt utførte for borettslaget, ville det ikke være lønnsomt for borettslaget å skifte ut alle vinduene hvis man kun ser på energibesparelsen. Siden denne kartlegginga ble gjennomført er ENOVAs støtteordning til energiltak lagt om. I tillegg har Oslo kommune vedtatt å betale borettslagenes egenandel slik at en ny energikartlegging vil være gratis for oss. Styret vil derfor be om en ny energikartlegging for å se om utskifting av vinduer kan være støtteberettiget, men vi må være forberedt på at vi ikke får støtte fra ENOVA til et slikt prosjekt.

Vinduene som allerede er bytta, er en forbedra versjon av de originale NorDan vinduene fra 1980. Disse ble bl.a. valgt for å gjøre det mulig med en gradvis utskifting av vinduene. Vinduene er i all hovedsak like i form og funksjon, men de nye vinduene er bedre isolert og har følgelig et mye lavere varmetap. Dette vil gi en betydelig forbedring i strømforbruk, støy og komfort/inneklima. De nye vinduene er trevinduer som de gamle, men har en aluminiumskledning utvendig, som skal redusere vedlikeholdsbehovet.

Rehabilitering av tak

Hele borettslaget har det originale taket fra 1979-80, noe som betyr at det er godt voksent i tak-sammenheng og har passert forsikringsselskapets dekningstid på 40 år. Men selv om taktekkinga er i slutten av sin teoretiske levetid, veit vi ikke hvordan det egentlig står til med taket som helhet. Styret er derfor i gang med å få kartlagt tilstanden på hele takkonstruksjonen. Styret har ikke mottatt meldinger om tegn på alvorlig lekkasje i konstruksjonen, foruten enkelte lekkasjer i forbindelse med takvinduer. Likevel er det ingen trygg indikasjon



på at tilstanden er god på det man ikke ser. Styret har vært i kontakt med et blikkenslagerfirma som har gjort en grov vurdering av takets tilstand og anbefaler en nærmere kartlegging. Normalt vil en rehabilitering av taket, som minimum, innebære utskifting av undertak og utskifting eller rehabilitering av eksisterende beslag og plater. I verste fall også utskifting av isolasjon og takstoler. Totalt består borettslaget av 36 like moduler med en takflate på ca. 150 m² i grunnflate, totalt 5400 m². Dette er en omfattende vedlikeholdsoppgave, og det vil derfor være naturlig å undersøke om prosjektet også kan gi en merverdi, da f.eks. mindre varmetap, bedre byggtekniske løsninger eller integrering av solvarme.

Blikkenslagerfirmaet kan ikke gi noe godt prisestimat før en tilstandsrapport foreligger, men det vil uten tvil bety økt låneopptak og en økning i felleskostnadene. Siden det ikke vil foreligge gode nok tall før årets generalforsamling, ber ikke styret om at generalforsamlingen stemmer over gjennomføring, men ønsker at dere ser dette prosjektet i sammenheng med kostnadene ved utskifting av vinduer.

Utskifting av indre vannrør

I 2020 anbefalte konsulentfirmaet Ingeniørkonsult at borettslagets indre vannrør ble skifta ut da også de har passert forventa levetid og forsikringsselskapets dekningstid. Også dette vil være en omfattende vedlikeholdsoppgave, med betydelige kostnader. Konsekvensene ved eventuelle vannlekkasjer som følge av dårlige tak og vannrør vil være mer alvorlige enn lekkasjer som følge av dårlige vinduer. Så langt har vi ikke hatt en voldsom økning av slike vannskader, og styret er innstilt på å skyve på disse prosjektene enda lenger, samtidig som vi skaffer oss et bedre kunnskapsgrunnlag. Men disse arbeidene vil måtte gjennomføres, og styret ber om at også dette tas i betraktning når vi skal stemme over en eventuell utskiftning av vinduer.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at utskifting av vinduer avventes inntil tilstand og vedlikeholdsbehovet på takene er ferdig kartlagt.

Forslag til vedtak

Resterende, gamle vinduer skiftes ut.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Beate Muri

Valgkomiteens innstilling.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Alexander Rullán Rosenlund

Valgkomiteens innstilling.

- Cecilie Winger

Valgkomiteens innstilling.



Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kjersti Bartnæs Krallinger
Valgkomiteens innstilling.
- Kristin Halvorsen
Valgkomiteens innstilling.
- Synne Vik Torsdottir
Valgkomiteens innstilling.
- Thorkil Lyngstad
Valgkomiteens innstilling.

Valg av 3 medlem valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem valgkomite:

- Erik Mæhlum
- Håvard Arnstad
- Kristin Lyng

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Cecilie Winger
Valgkomiteens innstilling.

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Synne Vik Torsdottir
Valgkomiteens innstilling.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Beate Muri	Valdresgata 13 B
Styremedlem	Marianne Farholm	Valdresgata 25 C
Styremedlem	Jørgen Gjerde	Valdresgata 13 D
Styremedlem	Kristin Lyng	Valdresgata 25 C
Styremedlem	Cecilie Winger	Valdresgata 13 D
Varamedlem	Simen Braaten	Valdresgata 3 A
Varamedlem	Kristin Halvorsen	Valdresgata 15
Varamedlem	Kjersti Bartnæs Krallinger	Valdresgata 1 B
Varamedlem	Synne Vik Torsdottir	Valdresgata 13 D

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Cecilie Winger Valdresgata 13 D

Varadelegert

Kristin Lyng Valdresgata 25 C

Valgkomiteen

Håvard Arnstad

Valdresgata 1 B

Erik Mæhlum

Valdresgata 13 D

Alexander Rullan Rosenlund

Valdresgata 1 A

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har kontor i Valdresgata 1B. Styret kan kontaktes på telefon 905 04 804, og e-post styret@valdresgataborettslag.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.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.

**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

Gårds- og bruksnummer:

225 267

Første innflytting skjedde i 1980. Tomten ble kjøpt i 1986.

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.

Valdresgata Borettslag har to ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid

- I perioden har det vært avholdt 12 ordinære styremøter, 1 budsjettmøte, 1 regnskapsmøte og 1 arbeidsmøte.
- Styrets største prosjekt har vært takteking og etablering av solcelleanlegg på garasjetaket, vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 2023. Taktekinga ble gjennomført høsten 2023. Enny AS, som eies av Obos og Hafslund, er totalentreprenør for prosjektet. Prosjektet ble forsinka på grunn av store snømengder og frost i vinter. Når innkallinga skrives, er prosjektet i ferd med å ferdigstilles, men det gjenstår noen punkter før borettslaget kan overta anlegget. Styret kan gi ytterligere oppdatering om prosjektet i beboermøtet.
- Elvesteinen som måtte fjernes fra garasjetaket, ble fjerna av Grøntgruppa (og taktekkerfirmaet) og gjenbrukt i bed i borettslaget.
- Styrets andre hovedprosjekt har vært å forhandle fram en avtale med et vaktmesterfirma for å erstatte Øystein Skjenken når han går av med pensjon. Forhandlingene med nytt firma er i slutfasen. Ytterligere informasjon kommer på beboermøtet.
- Et tredje, stort prosjekt har vært å håndtere følgene av setninger i grunnen under 3-rekka. Gølviet i L1021 i 3D er retta opp og hulrommet under er tetta med fylleskum og inspeksjonsluker er etablert i fellesarealer i 3ABCD.
- Det fjerde prosjektet har vært rehabilitering av Lekegata. Vi fikk ikke så mye penger som vi søkte om, så lekeområdet er prioritert i denne omgang. Arbeidet ventes å være slutført i løpet av sommeren.
- Beboere har ønska å åpne for etablering av varmepumper. Slik bygningsmassen vår er, vil det ikke være tilrådelig med varmepumper som monteres for hver enkelt enhet. Dette ut fra faglige råd om konsekvensene av vann/kondens fra utedelen av pumpene samt vibrasjoner og støy i selve bygningsmassen som følge av hvordan varmepumpene fungerer.
- Også i denne perioden har styret gjort flere henvendelser til Bymiljøetaten og bydel Grünerløkka angående overvann fra Hallénparken og tette sluk på gangveien og i Biermannsgate. Bydelen skriver i siste svar til oss at arbeidet med fotballbanen nå er fullført og at tiltaket forhåpentlig vil redusere avrenningen ned mot gangveien. I tillegg er det under bestilling hos entreprenør etablering av en jordvoll for å fordrøye og drenere overflatevann.
- Som et sparetiltak vil det i løpet av 2024 bli innført bare én ukentlig søppeltømming. Samtidig utvides kapasiteten i flere søppelrom.
- Vaktmesterleiligheta er leid ut og nye beboere har flytta inn. Styret vurderer å utrede om også styrerommet og deler av vaktmesterlokalene kan leies ut eller selges.
- Borettslagets forsikringsavtaler er gjennomgått og styret har valgt å gå fra If til Gjensidige.



- Borettslagets låneavtaler vil bli gjennomgått i løpet av 2024.
- Det er innført digital booking av Fellesrommet.
- Garasjelageret er rydda, og det er etablert parkering for lastesykler der.
- Det er avholdt vårdugnad samt sommerfest for styret og ildsjelene i de frivillige gruppene.
- Vibbo er styrets hovedkanal for informasjon til beboerne. Per 30.4.2024 har 191 av 196 boliger én eller flere beboere som har logga på Vibbo.



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.

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

Resultat

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

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste årene, men i 2023 hadde borettslaget en nedgang i kostnadene på rundt 30% fra året før. Det er i budsjettet for 2024 tatt høyde for at kostnadene igjen kan øke.

Forsikring

Borettslaget har byttet fra If til Gjensidige og har forhandlet frem en bedre pris. Derfor er det ikke budsjettert for noen større endring i forsikringspremien.

Lån

Valdresgata Borettslag har lån i OBOS Banken. Det er to annuitetslån med månedlige forfall og en flytende rente på 5,45%. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret for 2024 er på kroner 240 360. Dette er en økning fra 2023 på kroner 12 095. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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 5% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Valdresgata Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Valdresgata Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførersekke
Årsrapport 2023.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 14. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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.

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.	7 500 507	6 599 711	7 500 507	4 586 204
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	2 000 872	2 836 758	2 553 000	2 217 000
Tilbakeføring av avskrivning 15	3 250	3 250	0	0
Fradrag for gjennomført påkostn.	-2 720 944	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån 18	0	1 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 18	-2 191 092	-2 938 160	-319 000	-1 989 000
Innsk. øremerk. bankkto	-6 389	-1 052	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-2 914 303	900 796	2 234 000	4 927 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	4 586 204	7 500 508	9 734 507	228 000
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	7 261 515	9 327 859		
Kortsiktig gjeld	-2 675 311	-1 827 351		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	4 586 204	7 500 508		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	17 108 730	16 030 736	16 633 000	18 131 000
Andre inntekter	3	21 635	22 184	0	250 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		17 130 365	16 052 920	16 633 000	18 381 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-805 992	-1 016 639	-1 128 000	-746 000
Styrehonorar	5	-110 000	-106 000	-110 000	-115 000
Avskrivninger	15	-3 250	-3 250	0	0
Revisjonshonorar	6	-13 125	-12 500	-17 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-228 265	-219 065	-232 000	-242 000
Konsulenthonorar	7	-45 453	-61 062	-25 000	-100 000
Kontingenter		-39 000	-39 000	-39 000	-39 000
Drift og vedlikehold	8	-2 578 849	-4 581 802	-1 785 000	-3 015 000
Forsikringer		-1 009 326	-944 720	-1 050 000	-1 100 000
Kommunale avgifter	9	-2 831 723	-470 224	-2 480 000	-3 137 000
Energi/fyring		-861 178	-1 228 242	-1 500 000	-1 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-868 522	-1 213 698	-900 000	-900 000
Andre driftskostnader	10	-1 137 083	-1 078 196	-1 097 000	-1 190 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-10 531 766	-10 974 400	-10 363 000	-11 604 000
DRIFTSRESULTAT		6 598 598	5 078 521	6 270 000	6 777 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	85 361	284 740	2 000	140 000
Finanskostnader	12	-4 683 087	-2 526 503	-3 719 000	-4 700 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-4 597 726	-2 241 763	-3 717 000	-4 560 000
ÅRSRESULTAT		2 000 872	2 836 758	2 553 000	2 217 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		2 000 872	2 836 758		

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	76 000 000	76 000 000
Rehabilitering	14	2 720 944	0
Tomt		1 520 090	1 520 090
Andre varige driftsmidler	15	3 253	6 503
Miljøbankkonto, øremerket		301 624	211 181
SUM ANLEGGSMIDLER		80 545 911	77 737 774
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	137 688
Forskuddsbetalte kostnader		11 884	96 170
Andre kortsiktige fordringer	16	6 277	0
Driftskonto OBOS-banken		2 333 092	8 288 715
Driftskonto OBOS-banken II		1 064	1 064
Skattetrekkskonto OBOS-banken		21 296	41 773
Sparekonto OBOS-banken		4 878 411	752 477
Innestående i andre banker		9 492	9 972
SUM OMLØPSMIDLER		7 261 515	9 327 859
SUM EIENDELER		87 807 427	87 065 633
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 195 * 100		19 500	19 500
Udekket tap	17	-54 510 501	-56 511 373
SUM EGENKAPITAL		-54 491 001	-56 491 873
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	103 659 683	105 850 775
Borettsinnskudd	19	35 651 700	35 651 700
Annen langsiktig gjeld	20	17 550	17 550
Avsetning bomiljøtiltak	20	294 183	210 129
SUM LANGSIKTIG GJELD		139 623 116	141 730 154
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 887 110	1 616 678
Skyldige offentlige avgifter	21	48 200	80 586
Påløpte renter		482 391	20 590
Påløpte avdrag		167 319	0
Annen kortsiktig gjeld	22	90 292	109 498
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 675 311	1 827 351
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		87 807 427	87 065 633



11

Valdresgata Borettslag

Pantstillelse	23	158 305 300	158 305 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.04.2024
Styret i Valdresgata Borettslag

Beate Muri /s/ Marianne Farholm /s/ Jørgen Gjerde /s/

Kristin Lyng /s/ Cecilie Winger /s/

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	15 761 688
Eiendomsskatt	510 336
Fellesavtale TV	468 048
Fellesavtale bredbånd	350 448
Forretningslokale	76 632
Leie	62 268

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER **17 229 420**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-85 380
Leie	-31 134
Fellesavtale TV	-2 388
Fellesavtale bredbånd	-1 788

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER **17 108 730**

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Innbetalinger vipps	21 635
SUM ANDRE INNTEKTER	21 635

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-624 576
Overtid	-6 834
Påløpte feriepenge	-90 292
Fri bolig	-28 230
Naturalytelser speilkonto	28 230
Arbeidsgiveravgift	-123 749
Pensjonskostnader innskudd	-15 589
AFP-pensjon	-2 130
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-239
Refusjon sykepenge	62 417
Gaver til ansatte	-5 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-805 992

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 2022/2023, og er på kr 110 000. I tillegg har styret og frivillige grupper fått dekket bevertning og gave for kr 13 167, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-27 953
Dråpe Entreprenør AS	-17 500
SUM KONSULENTHONORAR	-45 453

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

Prosjekt -Setningskader i 3A-D	-532 350
Prosjekt - Vannrør	-889 667

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -1 422 017

Drift/vedlikehold bygninger	-412 133
Drift/vedlikehold VVS	-172 835
Drift/vedlikehold elektro	-15 877
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-345 382
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-69 513
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 896
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-2 975
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-1 031
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-86 985
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-26 480
Egenandel forsikring	-15 000
Kostnader dugnader	-2 726

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -2 578 849

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-513 180
Vann- og avløpsavgift	-1 439 077
Renovasjonsavgift	-879 466

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -2 831 723

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

Container	-60 616
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 704
Verktøy og redskaper	-2 118
Driftsmateriell	-27 726
Lyspærer og sikringer	-14 768
Vaktmestertjenester	-235 658
Vakthold	-219 900
Renhold ved firmaer	-432 574
Snørydding	-21 283
Andre fremmede tjenester	-13 408
Trykksaker	-10 179
Andre kostnader tillitsvalgte	-13 167
Andre kontorkostnader	-320
Telefon, annet	-18 179
Porto	-240
Drivstoff biler, maskiner osv.	-777
Gaver	-6 407
Bank- og kortgebyr	-3 490
Velferdskostnader	-38 571
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 137 083

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	34 601
Renter av sparekonto i OBOS-banken	49 548
Andre renteinntekter	1 212
SUM FINANSINNTEKTER	85 361

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-879 122
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-3 803 965
SUM FINANSKOSTNADER	-4 683 087

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****REHABILITERING****Prosjekt - Solceller/garasjetak**

OBOS Prosjekt AS - Kartleggingsprosjekt	129 668
Solceller/garasjetak	2 679 781
Tilskudd fra Enova	-88 504
SUM REHABILITERING	2 720 944

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Datautstyr	
Tilgang 2020	16 253
Avskrevet tidligere	-9 750
Avskrevet i år	-3 250
	3 253
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	3 253

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-3 250**

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Refusjon sykepenger 2023 - innbetalt i 2024	6 277
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	6 277

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

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

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

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2020 -10 000 000

Nedbetalt tidligere -9 863 203

Nedbetalt i år 408 065

-19 455 138

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2020 -92 659 264

Nedbetalt tidligere 6 650 764

Nedbetalt i år 1 803 955

-84 204 545**-103 659****SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****683****NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1980 -30 156 500

Tilleggsinnskudd 2005 -5 495 200

SUM BORETTSINNSKUDD -35 651 700**NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer -17 550

Avsetning bomiljøtiltak -294 183

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -311 733**NOTE: 21****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -21 296

Skyldig arbeidsgiveravgift -26 904

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -48 200**NOTE: 22****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger -90 292

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -90 292

**NOTE: 23****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	35 651 700
Pantelån	103 659 683
Påløpte avdrag	167 319
TOTALT	139 478 702

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

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



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 93226053. 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

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

Forkjøpsrett

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



Større vedlikehold og rehabilitering

2023 - 2024	Diverse	Taktekking av garasjetaket og etablering av solceller Gølv er retta opp og fylleskum etablert under L1021 i 3D Brannskiller er tetta og inspeksjonsluker er etablert i fellesarealer i 3ABCD Opprusting av Lekegata påbegynt Enkelte vinduer er skifta ut Bommen inn til borettslaget er erstatta med ny og mer solid variant. Sprekk mellom berederrom og boder i nr. 17 er tetta etter vannlekkasje Varmtvannsberedere i nr. 17, 11 og 1A er reparert Vertikale vannrør er spylt i nr. 19 Vannrør mellom nr. 17 og 23 er reparert etter lekkasje Bommen oppgradert til 4G Takrenne i 25A reparert Skuring og boning av trappene Kumring-bed anlagt i «Spansketrappa». Ny avtale inngått med Con-Rehab om overvåking av det katodiske systemet i garasjen Utbedring av vannskade i veggen i oppgang 13A Ledlamper i 13-rekka bytta på garantien Dørpumpa i 25B reparert
2022 - 2023	Diverse vedlikehold	Diverse løpende vedlikehold er utført, bl.a. utskifting av enkelte vinduer, låser og postkasser Vegger og tak i trappehuset i P-huset er malt Blindskilt montert på dører fra søppelrom mot Lekegata Innbruddsavvergende lister montert på alle oppgangsdørkarmen Utbedring våtromsbelegg i berederrom i 15, 17 og 19. Gjerder er montert rundt utvalgte Boligbygg-førsteetasjer Utskifting til LED-lamper i P-huset er fullført Fliser er lagt i trappeavsatsen med vannskade i 25B
2021 - 2022	Diverse	Prosjekt Ytre vannrør avslutta våren 2021 Prosjekt Fasademaling avslutta høsten 2021, noen gjenstående arbeider utført våren 2022, bl.a. maling av portalene i Lekegata Rensing av ventilasjonskanaler Ny trykkstyrt vifte montert i 13D 10-årskontroll og service av brannslukningsapparatene Drenering og isolering er foretatt rundt nr. 17 og 19 Ny garasjeport montert Nye skilt montert Tre av kjøleanlegga i 13-rekka bytta på garantien Reparasjon av grøntanlegget etter gravearbeidene Oppgang nr. 23 rehabilitert for muggsopp Råtne vinduer er bytta ut Stoppekraner/hovedkraner er bytta i alle oppganger Enkelte utekraner er bytta ut Enkelte postkasser er bytta ut Utskifting av ytre vannrør fullført
2020 - 2021	Bytte vannrør	



2019 - 2020	Diverse	Dreneringstiltak bak nr. 25 utført Fasademaling igangsatt Slemming av grunnmur utført bak 25 Etablering av isolasjon på grunnmuren til nr. 3, 15, 25 Spyling av tette avløpsrør utført Utskifting av 30 lamper i P-huset Reparasjon av grøntanlegg etter graving Setningsskadeprosjekt i nr.13 avsluttet januar 2020 Rehabilitering av veier, Torget og plener 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 Forprosjektering igangsatt for rehabilitering av fasadene Innledende runder med tanke på utskifting av indre vannrør
2018 - 2019	Diverse	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
2014 - 2015	Renovering av garasjeanlegg	Utredning av asfalt og utearealer



2013 - 2014	Diverse	Utredning parkeringshus – rehabilitering Utredning parkeringshus – riving og nybygning Start oppussing oppgangene
2012 - 2013	Diverse	Ulike utbedringer utearealet, kapp/beskjæring av trær Utskiftning av takrenner / utbedring av råteskade. Drenering av 25-rekka.
2011 - 2012	Diverse vedlikehold	Utskiftning av brannutstyr Oppussing av fellesrom
2010 - 2010	Div. vedlikehold	Utbedring av svartsopp i oppgang 5, 13 A og 23 Balkongdører, trappehusvinduer, varmtvannstanker med mer. Fase 2 utskiftning av balkongdører Utskiftning av trappehusvinduer Maling av vinduskarmeri flukt med balkonger Utskiftning av varmtvannstanker Ny, utvidet avtale kabel-tv og internett.
2009 - 2009	Tak, fasader, balkongdør/fronter	Ferdigstilling maling av tak Nye lekeapparater Malt panel Skiftet balkongfronter Fase 1 utskifting av balkongdører Nye lysarmaturer i garasjehuset
2008 - 2008	Yttertak, porttlf, drenering mm.	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.	Balkongrehabilitering ferdigstilt Rengjøring av ventilasjonskanalene Skiftet beslag over vinduer og balkongdører i øverste etasje
2005 - 2005	Balkonger, trappehustak og grøntanlegg	Balkongvedlikehold Ferdigstilling av trappehustak Utbedring av grøntanlegget
2004 - 2004	Vinduer, trappehustak, balkongrehab m.m.	Fuging og maling av vinduer Skifting av trappehustak Påbegynt balkongrehabilitering Utbedring av grøntanlegg
2003 - 2003	Vinduer, skillevegger, kabel-TV, m.m.	Fuging/maling av vinduene Skillevegger i toppetasjen montert Oppgradert kabelnettet til stjernenett Rehabilitering av garasjehustak



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 23.05.24 og er åpent for avstemning i 6 dager
Siste dato for avstemning er 30.05.24
Selskapsnummer: 411 Selskapsnavn: Valdresgata Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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: _____



Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Bjørnar Sollie er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Kjersti Solhaug Gulliksen og Jan Ziesler Berge er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til kr 115 000.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 6 Innkomne forslag: Slå på strømmen i kjølerommene igjen

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For innkomne forslag: slå på strømmen i kjølerommene igjen
- Mot innkomne forslag: slå på strømmen i kjølerommene igjen

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Vedtaket fra 2023 om å skru av strømmen i kjølebodene reverseres, og strømmen skrues på.
- Generalforsamlingen ber styret om å innhente ny beregning av antatte kostnader ved kjølerommene. Tallene skal legges til grunn for en eventuell ny vurdering ved neste års generalforsamling.

Sak 7 Innkomne forslag: Utskiftning av vinduer

Resterende, gamle vinduer skiftes ut.

- For
- Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Beate Muri

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Alexander Rullán Rosenlund
- Cecilie Winger

Varamedlem (kun 4 skal velges)

- Kjersti Bartnæs Krallinger
- Kristin Halvorsen
- Synne Vik Torsdottir
- Thorkil Lyngstad

Medlem valgkomite (kun 3 skal velges)

- Erik Mæhlum
- Håvard Arnstad
- Kristin Lyng



Sak 9 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Cecilie Winger

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Synne Vik Torsdottir



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.