



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 007 584
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET VÅLERENGGATA
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Sameen Shabbir
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 13.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 852 374	2 745 524
Sum inntekter		2 852 374	2 745 524
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		2 496 634	2 485 472
Sum kostnader		2 610 734	2 599 572
Driftsresultat		241 640	145 952
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		29 057	33 949
Sum finansinntekter		29 057	33 949
Annen finanskostnad		110 890	141 071
Sum finanskostnader		110 890	141 071
Netto finans		-81 833	-107 122
Ordinært resultat før skattekostnad		159 807	38 830
Ordinært resultat etter skattekostnad		159 807	38 830
Årsresultat		159 807	38 830
Totalresultat		159 807	38 830
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		159 807	38 830
Sum overføringer og disponeringer		159 807	38 830



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		28 467 289	28 467 289
Sum varige driftsmidler		28 467 289	28 467 289
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		28 467 289	28 467 289
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		88 947	100 298
Sum fordringer		88 947	100 298
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 888 469	3 038 501
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 888 469	3 038 501
Sum omløpsmidler		2 977 416	3 138 799
SUM EIENDELER		31 444 705	31 606 088

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 000	5 000
Sum innskutt egenkapital		5 000	5 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		16 144 242	15 984 435
Sum opptjent egenkapital		16 144 242	15 984 435
Sum egenkapital		16 149 242	15 989 435
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 014 421	6 364 454
Øvrig langsiktig gjeld		9 182 400	9 182 400
Sum annen langsiktig gjeld		15 196 821	15 546 854
Sum langsiktig gjeld		15 196 821	15 546 854
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		39 198	38 139
Leverandørgjeld		54 544	21 981
Annen kortsiktig gjeld		4 900	9 680
Sum kortsiktig gjeld		98 642	69 800
Sum gjeld		15 295 463	15 616 654
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 444 705	31 606 088



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 499880

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 007 584
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET VÅLERENGGATA
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Sameen Shabbir
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 23.06.2022



Organisasjonsnr: 953 007 584
BORETTSLAGET VÅLERENGGATA

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 852 374	2 745 524
Sum inntekter		2 852 374	2 745 524
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		2 496 634	2 485 472
Sum kostnader		2 610 734	2 599 572
Driftsresultat		241 640	145 952
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		29 057	33 949
Sum finansinntekter		29 057	33 949
Annen finanskostnad		110 890	141 071
Sum finanskostnader		110 890	141 071
Netto finans		-81 833	-107 122
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		159 807	38 830
Årsresultat		159 807	38 830
Totalresultat		159 807	38 830
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		159 807	38 830
Sum overføringer og disponeringer		159 807	38 830



Organisasjonsnr: 953 007 584
BORETTSLAGET VÅLERENGGATA

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		28 467 289	28 467 289
Sum varige driftsmidler		28 467 289	28 467 289

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		28 467 289	28 467 289
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		88 947	100 298
Sum fordringer		88 947	100 298

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 888 469	3 038 501
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 888 469	3 038 501

Sum omløpsmidler		2 977 416	3 138 799
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		31 444 705	31 606 088
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 000	5 000
Sum innskutt egenkapital		5 000	5 000

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		16 144 242	15 984 435



Sum opptjent egenkapital	16 144 242	15 984 435
Sum egenkapital	16 149 242	15 989 435
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	6 014 421	6 364 454
Øvrig langsiktig gjeld	9 182 400	9 182 400
Sum annen langsiktig gjeld	15 196 821	15 546 854
Sum langsiktig gjeld	15 196 821	15 546 854
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	39 198	38 139
Leverandørgjeld	54 544	21 981
Annen kortsiktig gjeld	4 900	9 680
Sum kortsiktig gjeld	98 642	69 800
Sum gjeld	15 295 463	15 616 654
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	31 444 705	31 606 088



Organisasjonsnr: 953 007 584
BORETTSLAGET VÅLERENGGATA

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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

5014 Vålerenggata Borettslag





Til andelseierne i Vålerenggata Borettslag

Velkommen til generalforsamling, torsdag 16.06.2022 kl 17:30 i Vålerenga Menighet.

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

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Vålerenggata Borettslag
avholdes torsdag 16.06.2022 kl 17:30 i Vålerenga Menighet

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

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

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Ingen forslag har kommet inn fra beboere. Styret har heller ingen forslag.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år

Oslo, 24.05.2022
Styret i Vålerenggata Borettslag

Erik Alexandre Duhamel/s/ Juni Ruud Bunkholdt/s/ Jon Vegard Wasvik/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Erik Alexandre Duhamel	2021-2023
Styremedlem	Juni Ruud Bunkholdt	2021-2023
Styremedlem	Jon Vegard Wasvik	2020-2022
Varamedlem	Synnøve Vullum Stette	2021-2023

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

Generelle opplysninger om Vålerenggata Borettslag

Borettslaget består av 50 andelsleiligheter.

Vålerenggata Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953007584, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Vålerenggata 11 - 19

Gårds- og bruksnummer:

232 352

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

Vålerenggata Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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



Styrets arbeid

Det har siden sist årsmøte blitt avholdt 11 styremøter.

Generelt:

Styret fortsetter med å følge opp punktene i Vedlikeholdsnøkkelen som er utarbeidet i samarbeid med OBOS. Vi forsøker å prioritere arbeidsoppgaver etter alvorlighetsgrad samt etter foreslått tidsplan. De viktigste arbeidsoppgavene hittil har vært betongundersøkelser, betongrehabilitering og ny belysning i garasje, og oppgradering av hovedtavler. Det neste store vedlikeholdsprosjektet blir omteking av hovedtak (mer info kommer under). Oppgraderingen av fellesområder i bakgården er også en prioritering. Garasjeporten har vært vrang det siste halvåret, her håper vi å snart komme med en permanent og stabil løsning. Ellers følger vi opp generelle henvendelser fra beboere, samt av vi følger opp at borettslagets regler respekteres og følges.

Vedlikeholdsprosjekt:

Et viktig prosjekt som står i Vedlikeholdsnøkkelen er omteking av hovedtak. Grunnet at 1) taket har passert sin anbefalte levetid (35 år), 2) det har allerede blitt påvist fysiske skader på utvendig tak og 3) vi har begynt å få tilbakemelding fra beboere om vann som lekker inn fra tak, så har styret besluttet å hente inn tilbud på total omteking av taket. Det betyr at hele taket vil bli byttet ut. Vi har engasjert OBOS prosjekt som prosjektleder. De er nå i prosess med å hente tilbud fra entreprenører. De har også fått i oppdrag å hente tilbud på bygging av solcelletak. Mottatt tilbud skal behandles i en generalforsamling der alle i borettslaget kan delta før prosjektet eventuelt iverksettes.

Ventilasjon:

Aktiv Ventilasjon har rensert hele ventilasjonsanlegget. Dette var ikke gjort på flere tiår, så her håper vi på store forbedringer i inn klima. Styret har også fått en rapport på hvilke boenheter som har koblet motorisert kjøkkenvifte på anlegget. Informasjon har blitt formidlet til beboere om at dette må fjernes innen 01. juni. 2022. Styret håper dette etterleves uten videre behov for oppfølging, da dette vil gagne alle sitt inn klima. Ellers ventilasjonsanleggene gamle og har behov for reparasjon. Det jobbes med dette i disse dager. Hvorvidt nye deler til gamle anlegg er tilgjengelig vil avgjøre om anleggene kanskje må byttes ut i sin helhet.

Oppgradering fellesområder:

Vi har engasjert LARK landskapsarkitekt til å utarbeide en plan for en bedre bakgård. Vi har allerede begynt prosessen med å fjerne sykkelstativ, installere utegrill og utekjøkken. Det vil snart komme nye utemøbler og blomsterkasser med klatreplanter og urter. Det som gjenstår er oppgradert beplantning i enkelte bedd, ny belysning og nye sitteplasser på utvalgte steder.

Oppfordring til alle:

Last ned Vibbo appen (vibbo.no/5014): hold dere oppdatert, delta i diskusjoner og legg ut nabovarsler.

Mvh,

Styret



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 852 375.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr -2 610 734.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold og andre driftskostnader enn forventet.

Resultat

Årets resultat på kr 159 807 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 2 878 774 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 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I denne posten er det budsjettet kr 423 000 til løpende drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. 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 budsjettet en økning av energikostnader på kr 10 000.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 54 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vålerenggata Borettslag.

Lån

Vålerenggata Borettslag har to lån i Handelsbanken.

Lån 1 er et annuitetslån med månedlig forfall, 139 resterende terminer og en flytende rente på 2,25%.

Lån 2 er et annuitetslån med månedlig forfall, 235 resterende terminer og en flytende rente på 2,25%.

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 6% endring av felleskostnadene fra 01.01.22

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Vålerenggata

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Vålerenggata.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

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

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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



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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: OCS4I-7VQEB-ZSM4P-784K1-XP008-F0UJN



BORETTSLAGET VÅLERENGGATA ORG.NR. 953 007 584, KUNDENR. 5014

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	3 069 000	3 360 946	3 069 000	2 878 774
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	159 807	38 830	-819 430	796 900
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-350 033	-330 777	-350 000	-356 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-190 226	-291 947	-1 169 430	440 900
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 878 774	3 068 999	1 899 570	3 319 674
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	2 977 416	3 138 799		
Kortsiktig gjeld	-98 642	-69 800		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 878 774	3 068 999		



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 843 944	2 739 036	2 837 000	2 860 000
Andre inntekter	3	8 431	6 488	0	5 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 852 375	2 745 524	2 837 000	2 865 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-9 150	-8 816	-7 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-100 113	-97 340	-100 000	-104 000
Konsulenthonorar	7	-52 135	-2 236	-5 000	-65 000
Kontingenter		0	0	-1 000	-1 000
Drift og vedlikehold	8	-1 026 869	-1 121 812	-2 000 000	-423 000
Forsikringer		-242 830	-192 017	-201 000	-255 000
Kommunale avgifter	9	-436 625	-428 827	-430 330	-444 000
Energi/fyring		-100 807	-45 683	-80 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-319 394	-328 321	-300 000	-318 000
Andre driftskostnader	10	-208 712	-260 420	-307 000	-244 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 610 734	-2 599 572	-3 545 430	-2 068 100
DRIFTSRESULTAT		241 640	145 952	-708 430	796 900
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	29 057	33 949	0	0
Finanskostnader	12	-110 890	-141 071	-111 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-81 833	-107 122	-111 000	0
ÅRSRESULTAT		159 807	38 830	-819 430	796 900
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		159 807	38 830		



BALANSE			
	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	27 068 289	27 068 289
Tomt		1 399 000	1 399 000
SUM ANLEGGSMIDLER		28 467 289	28 467 289
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 098	25 450
Forskuddsbetalte kostnader		83 849	74 848
Driftskonto OBOS-banken		1 129 410	1 283 246
Sparekonto OBOS-banken		1 759 059	1 755 255
SUM OMLØPSMIDLER		2 977 416	3 138 799
SUM EIENDELER		31 444 705	31 606 088
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 50 * 100		5 000	5 000
Opptjent egenkapital		16 144 242	15 984 435
SUM EGENKAPITAL		16 149 242	15 989 435
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	6 014 421	6 364 454
Borettsinnskudd	15	9 182 400	9 182 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		15 196 821	15 546 854
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 900	9 680
Leverandørgjeld, (kred.nota Gjensidige mottatt 2022 kr 286 017)		54 544	21 981
Påløpte renter		10 439	9 477
Påløpte avdrag		28 759	28 662
Annen kortsiktig gjeld	16	0	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		98 642	69 800
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 444 705	31 606 088
Pantstillelse	17	19 682 400	19 682 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.05.2022

Styret i Borettslaget Vålerenggata

Erik Alexandre Duhamel/s/

Juni Ruud Bunkholdt/s/

Jon Vegard Wasvik/s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk 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.

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-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 244 960
TV/bredbånd	299 400
Lån	199 296
Trappevask	51 504
Garasje	44 160
Eiendomsskatt	4 624
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 843 944

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

Nøkler	1 338
Viderefakturert rørleggerfaktura	7 093
SUM ANDRE INNTEKTER	8 431

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 100 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 124, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 150.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-18 750
OBOS Prosjekt AS	-23 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 735
Lark Landskap	-3 900
SUM KONSULENTHONORAR	-52 135

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Infrastruktur til ladestasjoner	-78 917
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-78 917
Drift/vedlikehold bygninger	-854 665
Drift/vedlikehold elektro	-15 856
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 792
Drift/vedlikehold brannsikring	-25 905
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-14 450
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 109
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-1 176
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 026 869

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



NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-4 632
Vann- og avløpsavgift	-233 195
Renovasjonsavgift	-198 798
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-436 625

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-7 363
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 583
Verktøy og redskaper	-255
Driftsmateriell	-346
Lyspærer og sikringer	-2 895
Vaktmestertjenester	-116 773
Renhold ved firmaer	-55 422
Andre fremmede tjenester	-1 021
Kontor- og datarekvisita	-2 184
Trykksaker	-38
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 124
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-810
Kontingenter	-800
Bank- og kortgebyr	-3 049
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-208 712

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 804
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	309
Kundeutbytte fra Gjensidige	24 944
SUM FINANSINNTEKTER	29 057

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-54 767
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-56 087
Renter på leverandørgjeld	-36
SUM FINANSKOSTNADER	-110 890

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1985	23 328 400
Overført rehabilitering 2017	3 739 889
SUM BYGNINGER	27 068 289

Tomten ble kjøpt i 1985.

Gnr.232/bnr.352

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

NOTE: 14

Handelsbanken (HANBA1)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,00 %. Løpetiden er 17 år.

Opprinnelig 2016	-5 500 000
Nedbetalt tidligere	2 332 913
Nedbetalt i år	221 906
	-2 945 181

Handelsbanken (HANBA2)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,00 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016	-5 000 000
Nedbetalt tidligere	1 802 633
Nedbetalt i år	128 127
	-3 069 240

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-6 014 421**

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1985	-9 182 400
------------------	------------

SUM BORETTSINNSKUDD **-9 182 400**

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fakturagebyr	0
--------------	---

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **0**

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 182 400
Pantelån	6 014 421
Påløpte avdrag	28 759
TOTALT	15 225 580



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

Bygninger	27 068 289
Tomt	1 399 000
TOTALT	28 467 289



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret har e-post valerenggt@styrerommet.net. Se Borettslaget Vålerenggatas hjemmeside på <http://valerenggata.herborvi.no> for ytterligere informasjon.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 80589889. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. **Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no**. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller



dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Vålerenggata Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telenor er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telenors kundeservice på telefon 915 09000, eller se på deres hjemmeside www.telenor.no.