



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 801 222
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: VÅLERENGGATA 22 SAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Tove Heggelund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2024

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, 10.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 985 890	3 626 582
Sum inntekter		1 985 890	3 626 582
Kostnader			
Lønnskostnad		74 165	74 165
Annen driftskostnad		1 862 551	1 691 698
Sum kostnader		1 936 716	1 765 863
Driftsresultat		49 174	1 860 719
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 602	2 310
Sum finansinntekter		9 602	2 310
Annen finanskostnad		5 000	62 984
Sum finanskostnader		5 000	62 984
Netto finans		4 602	-60 674
Resultat før skattekostnad		53 776	1 800 045
Årsresultat		53 776	1 800 045
Totalresultat		53 776	1 800 045
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		53 776	1 800 045
Sum overføringer og disponeringer		53 776	1 800 045



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35	168 236
Andre fordringer		98 517	231 649
Sum fordringer		98 552	399 884
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 223 047	942 929
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 223 047	942 929
Sum omløpsmidler		1 321 599	1 342 814
SUM EIENDELER		1 321 599	1 342 814

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		995 798	942 021
Sum opptjent egenkapital		995 798	942 021
Sum egenkapital		995 798	942 021
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		170 090	367 172
Annen kortsiktig gjeld		155 711	33 621
Sum kortsiktig gjeld		325 801	400 792
Sum gjeld		325 801	400 792
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 321 599	1 342 814



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 516611

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 801 222
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: VÅLERENGGATA 22 SAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Tove Heggelund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2024

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, 06.07.2024



Organisasjonsnr: 998 801 222
VÅLERENGGATA 22 SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 985 890	3 626 582
Sum inntekter		1 985 890	3 626 582
Kostnader			
Lønnskostnad		74 165	74 165
Annen driftskostnad		1 862 551	1 691 698
Sum kostnader		1 936 716	1 765 863
Driftsresultat		49 174	1 860 719
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 602	2 310
Sum finansinntekter		9 602	2 310
Annen finanskostnad		5 000	62 984
Sum finanskostnader		5 000	62 984
Netto finans		4 602	-60 674
Resultat før skattekostnad		53 776	1 800 045
Årsresultat		53 776	1 800 045
Totalresultat		53 776	1 800 045
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		53 776	1 800 045
Sum overføringer og disponeringer		53 776	1 800 045



Organisasjonsnr: 998 801 222
VÅLERENGGATA 22 SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35	168 236
Andre fordringer		98 517	231 649
Sum fordringer		98 552	399 884
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 223 047	942 929
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 223 047	942 929
Sum omløpsmidler		1 321 599	1 342 814
SUM EIENDELER		1 321 599	1 342 814
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		995 798	942 021
Sum opptjent egenkapital		995 798	942 021



Sum egenkapital	995 798	942 021
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	170 090	367 172
Annen kortsiktig gjeld	155 711	33 621
Sum kortsiktig gjeld	325 801	400 792
Sum gjeld	325 801	400 792
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 321 599	1 342 814



Organisasjonsnr: 998 801 222
VÅLERENGGATA 22 SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5892

Vålerenggata 22 Sameie



Velkommen til årsmøte i Vålerenggata 22 Sameie

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:

Avstemningen åpner 4. juni kl. 18:00 og lukker 7. juni kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5892>

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 avgj 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. Navnebytte i Sameiet
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valgkomite
9. Grøntgruppe

Med vennlig hilsen,
Styret i Vålerenggata 22 Sameie



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Vibeke Karlsen (fra Obos) er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Marianne Massaiu og Kaja Bye Svartveit 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. s. 5892 Vålerenggata 22_årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75000,-.

Styrets innstilling

Vi ønsker justere styrehonoraret fordi dette ikke har blitt justert på en lengre periode, samtidig håper vi dette vil gjøre det mere attraktivt slik at flere melder seg for å sitte i styret fremover.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 75000,-

Sak 6

Navnebytte i Sameiet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Har kommet inn forslag om muligheten for å bytte navn i sameiet vårt. I dag heter vi Vålerenggata22, men det er bare den ene bygningen som er tilknyttet Vålerenggata.

Styrets innstilling

Styret er positive til at sameiet vårt bytter navn. Ett av forslagene er Vålerenga Hageby. Styret mottar gjerne andre forslag fra eierne på potensielt nytt navn på sameiet.



Forslag til vedtak

Styret fortsetter arbeidet med navneendring. Konkrete forslag/alternativ til navn vil bli lagt frem til avstemming på et ekstraordinært årsmøte når det er klart.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Geir Mikkelsen Stokkebø
- Gudrun Kathle Lægreid

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Pushkin Karem Hama

Sak 8

Valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 1 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Veslemøy Lode

Sak 9

Grøntgruppe

Dette er personer som har vist interesse for å vedlikeholde sameiets grøntområder. Styret synes det er lurt å opprette en gruppe som kan bistå med å holde grøntområdene vedlike.

Roller og kandidater

Valg av 2 grøntgruppe Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som grøntgruppe:

- Anne Bukten
- Velsemy Lode





ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tommy Wika Jensen	2023-2025
Styremedlem	Grim Otto Berg-Hansen	2023-2025
Styremedlem	Gudrun Kathle Læg Reid	2022-2024
Styremedlem	Veslemøy Lode	2022-2024
Varamedlem	Ole Johnny Gauteplass	2023-2024

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på valerenggata22@styrommet.no.

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

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Vålerenggata 22 Sameie

Sameiet består av 44 seksjoner.

Vålerenggata 22 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 998801222, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

232 274

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Vålerenggata 22 Sameie har ingen ansatte.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7183519. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.



Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets Arbeid og Økonomi:

I 2023 ble det ikke utført større arbeider som hadde vesentlig innvirkning på sameiets økonomi. Likevel valgte styret å øke den månedlige innbetalingen til fellesutgifter med 5 % fra 1. januar 2024. Dette tiltaket kom som følge av at de fleste av våre leverandører av fellestjenester økte sine satser i tråd med KPI (ca. 3,5 %). Selv om vi har unngått store prosjekter, påløper det fortsatt kostnader knyttet til fjernvarmeanlegget. Vi må regne med at det vil ta tid før vi har kvittet oss med alle partikler som setter seg fast og som må spyles vekk før de fanges opp i det sentrale filteret som ble installert for noen år siden.

For 2024 har leverandører av fellestjenester varslet ytterligere økninger. Blant de største økningene som er lagt til grunn, finner vi en økning på 8 % for renovasjon og 20,3 % for vann- og avløp. Styret vil derfor måtte øke fellesutgiftene på nytt, men størrelsen er ennå ikke besluttet. Endringen vil selvfølgelig varsles i forkant.

Tagging og Vedlikehold:

I 2023 opplevde vi det hittil verste tilfellet av tagging på fasaden vår. Store tagger lyste opp langs hele fasaden mot Ingeborgs gate og Strømsveien. Vi fortsetter kampen mot tagging og vaktmester har vært rask med å male over taggene. Teorien er at taggingen vil avta hvis den fjernes raskt.

Dugnad og Vanning:

I mai 2023 gjennomførte styret en dugnad med godt oppmøte. Alle epletrær ble beskåret, fellesbed ble luket, og mose ble fjernet. Vi serverte pølser, brus og is.

Styret har så langt basert seg på en dugnadsordning for vanning, men denne har fungert bare delvis. Samtidig som vi står overfor utfordringer med mer ekstremt vær og lengre tørkeperioder enn tidligere år, blir en dugnadsbasert ordning sårbar. Derfor vil styret se på muligheter for en annen løsning, for eksempel å betale tenåring i sameiet for å utføre vanningsoppgaver. Hvis dette ikke fungerer, må vi vurdere mer kostnadseffektive alternativer, som for eksempel automatiserte vanningsløsninger der det er mulig.

Brannvern og Forsikring:

Norsk Brannvern utfører årlige befaringer for å kontrollere brannsikkerheten i alle enheter og garasjeanlegg. I 2023 ble defekte røykvarslere i boenhetene skiftet ut. Norsk Brannvern er fortsatt engasjert av sameiet for å kontrollere brannsikkerheten.



Videre vil de utføre utbedringer basert på årskontroll og utføre brannteknisk tilstandsanalyse av hele sameiet (anbefalt hvert 10. år). Vi jobber også med å finne en løsning for varsling i fellesområdet og i garasjeanlegget i 2024.

Styret har lagt reforhandlinger av forsikringer på is, men vi vil fortsette dette arbeidet i 2024.

Pentex og Vedlikehold:

Styret opprettholder jevnlig kontakt med Pentex AS, som har opparbeidet seg god kjennskap til anlegget vårt. Vi oppfordrer alle beboere i sameiet til å melde fra til styret når det oppstår komplikasjoner knyttet til varme i boenhetene.

Hvis du har behov for vedlikehold, som for eksempel skifte av deler eller assistanse fra rørlegger, anbefaler vi at dere kontakter Pentex. Dette vil sikre at nye problemer ikke oppstår ved at rørleggere uten kjennskap til anlegget utfører arbeidet.

Sykkelparkering

Vi jobber aktivt med å optimalisere sykkelparkeringen i sameiet ved å flytte noen av sykkelstativ for å utnytte fellesområdene bedre. Samtidig ser vi på muligheten for å sette opp et nytt sykkelkur ved garasjeområdet utenfor nummer 22. Dette prosjektet vil bli videreutviklet i løpet av 2024.

Andre Forhold:

Vannlekkasjer: Vi har opplevd noen vannlekkasjer i bodområdet og garasjeanlegget i løpet av denne perioden. Antallet lekkasjer er noe lavere enn tidligere år. Lekkasjene oppstår i skjøtene på de underdimensjonerte vannrørene, som ikke klarer å håndtere store mengder regn. Vaktmesteren har tettet skjøtene der det har vært lekkasjer, og vi ser at dette har hatt en positiv effekt.

Reparasjon av garasjeporten: I løpet av vinteren jobbet vi med å løse reparasjonen av garasjeporten som fører inn til garasjen. Dette var en prioritet for oss, slik at porten fungerer best mulig gjennom den kalde årstiden.

Julegrantenning: I år valgte vi å flytte julegrantenningen til andre søndag i advent for å unngå kollisjon med Vålerenga Vels julegrantenning. Styret arrangerte en hyggelig sammenkomst med bålpanne, grilling av pølser og servering av gløgg. Det var god oppslutning både blant voksne og barn. Bålpannen kan benyttes av alle beboere, men husk å følge husordensreglene og brannforskriftene.

Høytrykkspyler med terrassevasker: Styret har også kjøpt inn en høytrykkspyler med terrassevasker som beboere kan låne. Hvis dere ønsker å låne bålpannen eller høytrykkspyleren, ta kontakt med styret.

Vedtekter:

Grunnet uklarheter i hva som er gjeldende kostnadsfordeling etter vedtektene, etter endringene gjort i 2021, har styret bedt juridisk hos Obos om bistand. Denne gjennomgangen pågår, og vil ikke være ferdig til årsmøtet. Det vil derfor bli kalt inn til et ekstraordinært årsmøte på nett, dersom det er behov for endringer i vedtektene.



**Oppgradering trappeløp/svalganger:**

Styret har satt i gang et arbeid med oppgradering av trappeløp/svalganger. Dette arbeidet. Dette arbeidet avhenger av en klargjøring av ovennevnte gjennomgang, og kan derfor også bli en sak på ekstraordinært årsmøte.

Digitalt Årsmøte:

Styret valgte å avholde årsmøtet digitalt i år også, til tross for at det ikke lenger er pålagt å begrense fysiske møter. Erfaringene fra OBOS viser at deltakelsen i årsmøter er høyere ved digitale møter enn ved fysiske. Alt dette gjorde at vi valgte å fortsette med digitale møter. Et alternativ kan være et uformelt fysisk møte før fristen for avstemming går ut, hvis et innsendt forslag bør diskuteres muntlig.

Nytt Styre 2024-

Styreleder:	Tommy Wika Jenssen (2023-2025)
Styremedlem:	Grim Otto Berg-Hansen (2023-2025)
Styremedlem:	Gudrun Kathle Lægroid (2024-2026)
Varamedlem:	Geir Mikkelsen Stokkebø (2024-2026)
Varamedlem:	Pushkin Karem Hama (2024-2025)



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets 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.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 995 334.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 365 000 til løpende drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vålerenggata 22 Sameie.

Lån

Vålerenggata 22 Sameie har lån i Obosbanken. 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 sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fra 1. januar 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i VÅLERENGGATA 22 SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til VÅLERENGGATA 22 SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet 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.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,



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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 2GPCO-08W3N-PJJKQ-M7ECU-3KGG0-7ITT4



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-05-21 14:14:30 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 2GPCO-08W3N-PJJKQ-M7ECU-3KGG0-7ITT4

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

15 av 23

s. 5892 Vålerengata 22_årsrapport.pdf



VÅLERENGGATA 22 SAMEIE
ORG.NR. 998 801 222, KUNDENR. 5892

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 978 244	2 191 801	1 911 000	2 052 000
Andre inntekter	3	7 646	1 434 781	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 985 890	3 626 582	1 911 000	2 052 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 165	-9 165	-9 165	-11 000
Styrehonorar	5	-65 000	-65 000	-65 000	-75 000
Revisjonshonorar	6	-10 478	-9 979	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-110 217	-105 963	-110 000	-118 000
Konsulenthonorar	7	-5 545	-20 430	-21 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-383 774	-297 261	-380 000	-365 000
Forsikringer		-221 280	-153 483	-168 000	-207 000
Kommunale avgifter	9	-574 215	-484 045	-572 000	-661 000
Energi/fyring		-155 773	-154 986	-135 000	-135 000
TV-anlegg/bredbånd		-159 353	-236 438	-240 000	-115 000
Andre driftskostnader	10	-241 915	-229 113	-270 000	-272 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 936 716	-1 765 863	-1 980 165	-1 989 500
DRIFTSRESULTAT		49 174	1 860 719	-69 165	62 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	9 602	2 310	0	2 000
Finanskostnader	12	-5 000	-62 984	0	-35 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		4 602	-60 674	0	-33 000
ÅRSRESULTAT		53 776	1 800 045	-69 165	29 500
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	858 023		
Til opptjent egenkapital		53 776	942 021		



VÅLERENGGATA 22 SAMEIE
ORG.NR. 998 801 222, KUNDENR. 5892

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35	168 236
Forskuddsbetalte kostnader		98 517	231 649
Driftskonto OBOS-banken		1 167 205	888 558
Sparekonto OBOS-banken		55 842	54 372
SUM OMLØPSMIDLER		1 321 599	1 342 814
SUM EIENDELER		1 321 599	1 342 814
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		995 798	942 021
SUM EGENKAPITAL		995 798	942 021
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 366	27 936
Leverandørgjeld		170 090	367 172
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 400 000)		0	0
Energiavregning	13	145 345	5 160
Annen kortsiktig gjeld		0	525
SUM KORTSIKTIG GJELD		325 801	400 792
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 321 599	1 342 814
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.05.2024
Styret i Vålerenggata 22 Sameie

Tommy Wika Jenssen/s/

Veslemøy Lode/s/

Gudrun Kathle Læg Reid/s/

Grim Otto Berg-Hansen/s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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. 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Andel felleskostnader	1 587 626
Andel felles bredbånd og TV avtale	145 068
Garasje	176 400
El-bil lader, normalbruker	26 400
El-bil lader, Storbruker	42 750
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 978 244

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Refusjon strøm, bysykler	2 065
Lading el-bil	5 581
SUM ANDRE INNETEKTER	7 646

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 165
--------------------	--------



SUM PERSONALKOSTNADER -9 165

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 65 000.

I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 8 500, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 478.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -5 545

SUM KONSULENTHONORAR -5 545**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -138 587

Drift/vedlikehold VVS -4 781

Drift/vedlikehold elektro -8 193

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -66 187

Drift/vedlikehold fyringsanlegg -120 357

Drift/vedlikehold brannsikring -31 198

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -3 900

Kostnader dugnader -10 572

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -383 774**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift -325 310

Renovasjonsavgift -248 904

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -574 215**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll -11 137

Vaktmestertjenester -218 242

Andre fremmede tjenester -1 086

Andre kostnader tillitsvalgte -8 500

Bank- og kortgebyr -3 004

Øreavrundning 81

Tap på fordringer, -27



SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -241 915

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 542
Andre renteinntekter	2 060
SUM FINANSINNTEKTER	9 602

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Andre rentekostnader	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-4 000
SUM FINANSKOSTNADER	-5 000

NOTE: 13**ENERGIAVREGNING****KOSTNADER**

Techem	31 238
Fjernvarme	612 736
Akonto innbetalinger	-789 320
SUM ENERGIAVREGNING	-145 345

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.



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 4.06.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 7.06.24

Selskapsnummer: 5892 Selskapsnavn: Vålerenggata 22 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Vibeke Karlsen (fra Obos) er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Marianne Massaiu og Kaja Bye Svartveit 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>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 75000,-

- For
 Mot

Sak 6 Navnebytte i Sameiet

Styret fortsetter arbeidet med navneendring. Konkrete forslag/alternativ til navn vil bli lagt frem til avstemming på et ekstraordinært årsmøte når det er klart.

- For
 Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Geir Mikkelsen Stokkebø
 Gudrun Kathle Lægreid

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- Pushkin Karem Hama

Sak 8 Valgkomite

Valgkomite (kun 1 skal velges)

- Veslemøy Lode

Sak 9 Grøntgruppe

Grøntgruppe (kun 2 skal velges)

- Anne Bukten
 Velsemøy Lode



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.