



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 24.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 30.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 876 960	2 852 374
Sum inntekter		2 876 960	2 852 374
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 180	
Annen driftskostnad		2 100 463	2 496 634
Sum kostnader		2 222 743	2 610 734
Driftsresultat		654 218	241 640
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		45 424	29 057
Sum finansinntekter		45 424	29 057
Annen finanskostnad		169 456	110 890
Sum finanskostnader		169 456	110 890
Netto finans		-124 032	-81 833
Ordinært resultat før skattekostnad		530 186	159 807
Ordinært resultat etter skattekostnad		530 186	159 807
Årsresultat		530 186	159 807
Totalresultat		530 186	159 807
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		530 186	159 807
Sum overføringer og disponeringer		530 186	159 807



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		28 467 289	28 467 289
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		28 632	
Sum varige driftsmidler		28 495 922	28 467 289
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		28 495 922	28 467 289
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		10 187	198
Andre fordringer		88 349	88 749
Sum fordringer		98 536	88 947
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 047 906	2 888 469
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 047 906	2 888 469
Sum omløpsmidler		3 146 443	2 977 416
SUM EIENDELER		31 642 364	31 444 705



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		16 674 428	16 144 242
Sum opptjent egenkapital		16 674 428	16 144 242
Sum egenkapital		16 679 428	16 149 242
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 683 261	6 014 421
Øvrig langsiktig gjeld		9 182 400	9 182 400
Sum annen langsiktig gjeld		14 865 661	15 196 821
Sum langsiktig gjeld		14 865 661	15 196 821
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		45 243	39 198
Leverandørgjeld		52 032	54 544
Annen kortsiktig gjeld			4 900
Sum kortsiktig gjeld		97 275	98 642
Sum gjeld		14 962 936	15 295 463
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 642 364	31 444 705



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 570596

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 24.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 11.07.2023



Organisasjonsnr: 953 007 584
BORETTSLAGET VÅLERENGGATA

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 876 960	2 852 374
Sum inntekter		2 876 960	2 852 374
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 180	
Annen driftskostnad		2 100 463	2 496 634
Sum kostnader		2 222 743	2 610 734
Driftsresultat		654 218	241 640
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		45 424	29 057
Sum finansinntekter		45 424	29 057
Annen finanskostnad		169 456	110 890
Sum finanskostnader		169 456	110 890
Netto finans		-124 032	-81 833
Ordinært resultat før skattekostnad		530 186	159 807
Ordinært resultat etter skattekostnad		530 186	159 807
Årsresultat		530 186	159 807
Totalresultat		530 186	159 807
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		530 186	159 807
Sum overføringer og disponeringer		530 186	159 807



Organisasjonsnr: 953 007 584
BORETTSLAGET VÅLERENGGATA

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		28 467 289	28 467 289
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		28 632	
Sum varige driftsmidler		28 495 922	28 467 289
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		28 495 922	28 467 289
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		10 187	198
Andre fordringer		88 349	88 749
Sum fordringer		98 536	88 947
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 047 906	2 888 469
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 047 906	2 888 469
Sum omløpsmidler		3 146 443	2 977 416
SUM EIENDELER		31 642 364	31 444 705
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	16 674 428	16 144 242
Sum opptjent egenkapital	16 674 428	16 144 242
Sum egenkapital	16 679 428	16 149 242
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 683 261	6 014 421
Øvrig langsiktig gjeld	9 182 400	9 182 400
Sum annen langsiktig gjeld	14 865 661	15 196 821
Sum langsiktig gjeld	14 865 661	15 196 821
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	45 243	39 198
Leverandørgjeld	52 032	54 544
Annen kortsiktig gjeld		4 900
Sum kortsiktig gjeld	97 275	98 642
Sum gjeld	14 962 936	15 295 463
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	31 642 364	31 444 705



Organisasjonsnr: 953 007 584
BORETTLAGET VÅLERENGGATA

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 2023

Vålerengata Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 21. juni - 24. juni 2023

Selskapsnummer: 5014





Velkommen til årsmøte i Vålerenggata 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:

Avstemningen åpner 21. juni kl. 18:00 og lukker 24. juni kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5014>

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 protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Vålerenggata 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Erik Alexandre Duhamel er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Juni Ruud Bunkholdt velges som protokollvitne

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. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 5014 årsrapport Vålerenggata Borettslag 2023 (1).pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til samme sum som i fjor kr 100 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til samme sum som i fjor kr 100 000.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret innstiller alle kandidatene som står på valg.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Merethe Sandberg
Merethe har vært styremedlem i ett år og ønsker å stille som styreleder. Hun har god kunnskap om hvordan borettslaget driftes og pågående prosjekter.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bent Finseth
Bent ønsker å bli styremedlem. Har tidligere hatt et bierverv som vaktmester i 10 år i et annet borettslag. God kunnskap om drift av borettslag.
- Erik Alexandre Duhamel
Erik har vært styreleder siden 2019 og ønsker å fortsette som styremedlem.

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Synnøve Vullum Stette



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Erik Alexandre Duhamel	2021-2023
Styremedlem	Juni Ruud Bunkholdt	2021-2023
Styremedlem	Merethe Sandberg	2022-2024
Varamedlem	Synnøve Vullum Stette	2021-2024

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på valerenggata@styrerommet.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 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

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.

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.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Kjære beboere,

I løpet av året har vi avholdt 7 styremøter, der vi har diskutert og tatt beslutninger på vegne av borettslaget. Vi jobber for å sikre et trygt og trivelig bomiljø.

Takprosjektet har vært en av de største oppgavene vi har håndtert dette året. Etter en lengre prosess med å finne riktig entreprenør og forhandle frem en god avtale, er vi glade for å meddele at vi har endelig fått på plass en avtale for å forbedre taket. Dette er en viktig oppgave som har vært nødvendig i henhold til vedlikeholdsplanen. Flertallet av beboere har også stemt for å installere solcellepaneler på taket. Dette vil dermed også inngå i takprosjektet som begynner i midten av august i år.

Vi har investert i nye utemøbler og blomsterkasser som et tillegg til utekjøkkenet, noe som har gjort sitteområdet i bakgården mye hyggeligere. Vi har også engasjert en landskapsarkitekt for å utarbeide en plan for ytterligere forbedringer av uteområdene. Følgende steg vil være å installere nye sykkelstativer, espalier og forbedre området foran nr. 11. Lekeplassen vil også bli oppgradert.

Garasjeporten sto åpen i lengre perioder i høst/vinter. Etter å dessverre ha bruk en del tid og økonomiske ressurser på å fikse dette, oppdaget vi at noen trolig har tuklet med portanlegget med vilje. Problemet ser nå ut til å ha gitt seg. Vi ber alle holde øye med den typen uønsket aktivitet.

Vi har også fått byttet ut inngangsdøren i nr. 15. Ulike teknikere prøvde å fikse døren og etter hvert hentet vi inne flere tilbud på ny dør. Det tok litt tid å få finne et fornuftig tilbud, men det ordnet seg med ny dør til slutt.

Det oppsto dessverre en brann i nr 11 i vinter som hadde konsekvenser for flere boenheter. Vi ber om at alle er ekstra påpasselige med å ha operative brannslukkere og fungerende brannvarslere. Det er svært viktig å slippe inn Norsk Brannvern nå de er på årlig runde.

Vi bruker også anledningen til å oppfordre alle til å holde alle fellesarealer, inkludert områder rundt søppeldunker, fri før søppel og personlige gjenstander.

Takk for et fint år, vi ser frem til det neste.

Med vennlig hilsen,

Styret



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Innkrevde felleskostnader er i henhold til budsjett.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere kostnader til konsulentbistand (obos Prosjekt og Lark Landskap) enn budsjettert.

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 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 356 000.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, 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 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vålerenggata Borettslag.

Lån

Vålerenggata Borettslag har lån i Handselsbanken. 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 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Vålerenggata

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Vålerenggata.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

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 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>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: KAE3S-DX2MY-ETEUB-451MW-UHM71-UT1IK



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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 878 774	3 069 000	2 878 774	3 049 167
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		530 186	159 807	796 900	580 900
Kjøp anleggsmiddel	14	-36 813			
Tilbakeføring av avskrivning	14	8 180	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-331 160	-350 033	-356 000	-334 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		170 393	-190 226	440 900	246 900
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 049 168	2 878 774	3 319 674	3 296 067

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		3 146 443	2 977 416		
Kortsiktig gjeld		-97 275	-98 642		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 049 168	2 878 774		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 868 972	2 843 944	2 860 000	2 661 000
Andre inntekter	3	7 988	8 431	5 000	199 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		2 876 960	2 852 375	2 865 000	2 860 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger	14	-8 180	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 184	-9 150	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-103 018	-100 113	-104 000	-108 000
Konsulenthonorar	7	-219 926	-52 135	-65 000	-40 000
Kontingenter		0	0	-1 000	-1 000
Drift og vedlikehold	8	-426 318	-1 026 869	-423 000	-356 000
Forsikringer		-232 500	-242 830	-255 000	-256 000
Kommunale avgifter	9	-457 985	-436 625	-444 000	-534 000
Energi/fyring		-113 027	-100 807	-90 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-339 396	-319 394	-318 000	-350 000
Andre driftskostnader	10	-200 110	-208 712	-244 000	-243 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 222 743	-2 610 734	-2 068 100	-2 112 100
DRIFTSRESULTAT		654 218	241 640	796 900	747 900
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	45 424	29 057	0	0
Finanskostnader	12	-169 456	-110 890	0	-167 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-124 032	-81 833	0	-167 000
ÅRSRESULTAT		530 186	159 807	796 900	580 900
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		530 186	159 807		

**BORETTSLAGET VÅLERENGGATA****BALANSE**

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	27 068 289	27 068 289
Tomt		1 399 000	1 399 000
Andre varige driftsmidler	14	28 633	0
SUM ANLEGGSMIDLER		28 495 922	28 467 289
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		10 187	5 098
Forskuddsbetalte kostnader		88 349	83 849
Driftskonto OBOS-banken		1 274 120	1 129 410
Sparekonto OBOS-banken		1 773 787	1 759 059
SUM OMLØPSMIDLER		3 146 443	2 977 416
SUM EIENDELER		31 642 364	31 444 705
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 50 * 100		5 000	5 000
Opptjent egenkapital		16 674 428	16 144 242
SUM EGENKAPITAL		16 679 428	16 149 242
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	5 683 261	6 014 421
Borettsinnskudd	16	9 182 400	9 182 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		14 865 661	15 196 821
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	4 900
Leverandørgjeld		52 032	54 544
Påløpte renter		20 591	10 439
Påløpte avdrag		24 652	28 759
Annen kortsiktig gjeld		0	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		97 275	98 642
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 642 364	31 444 705
Pantstillelse	17	19 682 400	19 682 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.06.2023

Styret i Borettslaget Vålerenggata

Erik Alexandre Duhamel/s/

Juni Ruud Bunkholdt/s/

Merethe Sandberg/s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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. 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	2 244 960
TV/Bredbånd	317 400
Lån	199 296
Trappevask	51 504
Garasje	46 920
Eiendomsskatt	8 892
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 868 972

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigeringer	30
Lading El-bil	7 958
SUM ANDRE INNTEKTER	7 988

**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 2021/2022, og er på kr 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 184.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 225
--	--------

Lark Landskap	-73 907
---------------	---------

OBOS Prosjekt AS	-142 794
------------------	----------

SUM KONSULENTHONORAR	-219 926
-----------------------------	-----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-175 329
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold	
-------------------	--

VVS	-14 306
-----	---------

Drift/vedlikehold elektro	-83 500
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-32 445
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-21 650
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-76 088
--------------------------------------	---------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-18 518
---------------------------------	---------

Kostnader dugnader	-4 482
--------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-426 318
---------------------------------	-----------------

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-8 901
---------------	--------

Vann- og avløpsavgift	-248 297
-----------------------	----------

Renovasjonsavgift	-200 786
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-457 985
-------------------------------	-----------------

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

Lokalleie	-2 500
Container	-4 473
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 796
Annet driftsmateriale	-5 955
Lyspærer og sikringer	-653
Vaktmestertjenester	-114 528
Renhold ved firmaer	-57 228
Andre fremmede tjenester	-941
Porto	-40
Bank- og kortgebyr	-2 998
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-200 110

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 868
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 728
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	160
Andre renteinntekter	28 668
SUM FINANSINNTEKTER	45 424

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-169 314
Renter på leverandørgjeld	-142
SUM FINANSKOSTNADER	-169 456

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**ANDRE VARIGE DRIFTSMIDLER**

Grill	
Tilgang i år	36 813
Avskrevet i år	-8 180
	28 633
SUM ANDRE VARIGE DRIFTSMIDLER	28 633

ÅRETS AVSKRIVNING**-8 180**

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,25 %. Løpetiden er 17 år.

Opprinnelig 2016	-5 500 000	
Nedbetalt tidligere	2 554 819	
Nedbetalt i år	213 167	
		-2 732 014

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,250 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016	-5 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 930 760	
Nedbetalt i år	117 993	
		-2 951 247

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-5 683 261
------------------------------------	--	-------------------

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

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

SUM BORETTSSINNSKUDD		-9 182 400
-----------------------------	--	-------------------

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 182 400
Pantelån	5 683 261
Påløpte avdrag	24 652
TOTALT	14 890 313

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

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



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 21.06.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 24.06.23

Selskapsnummer: 5014 **Selskapsnavn:** Vålerenggata Borettslag

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>Erik Alexandre Duhamel er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitne</p> <p>Juni Ruud Bunkholdt velges som protokollvitne</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>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



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 samme sum som i fjor kr 100 000.

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Merethe Sandberg

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Bent Finseth
 Erik Alexandre Duhamel

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- Synnøve Vullum Stette

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



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.