



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 02.06.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		18 240 775	17 130 365
Sum inntekter		18 240 775	17 130 365
Kostnader			
Lønnskostnad		779 445	915 992
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 252	3 250
Annen driftskostnad		10 401 859	9 612 525
Sum kostnader		11 184 556	10 531 766
Driftsresultat		7 056 219	6 598 598
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		120 957	85 361
Sum finansinntekter		120 957	85 361
Annen finanskostnad		5 588 924	4 683 087
Sum finanskostnader		5 588 924	4 683 087
Netto finans		-5 467 967	-4 597 726
Resultat før skattekostnad		1 588 252	2 000 872
Årsresultat		1 588 252	2 000 872
Totalresultat		1 588 252	2 000 872
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 588 252	2 000 872
Sum overføringer og disponeringer		1 588 252	2 000 872



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		80 901 414	80 241 034
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		90 220	3 253
Sum varige driftsmidler		80 991 634	80 244 287
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		354 814	301 624
Sum finansielle anleggsmidler		354 814	301 624
Sum anleggsmidler		81 346 448	80 545 911
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		908 800	18 161
Sum fordringer		908 800	18 161
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 033 250	7 243 355
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 033 250	7 243 355
Sum omløpsmidler		3 942 050	7 261 515
SUM EIENDELER		85 288 498	87 807 427



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		19 500	19 500
Sum innskutt egenkapital		19 500	19 500
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		52 922 249	54 510 501
Sum opptjent egenkapital		-52 922 249	-54 510 501
Sum egenkapital		-52 902 749	-54 491 001
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		101 709 686	103 659 683
Øvrig langsiktig gjeld		36 005 200	35 963 433
Sum annen langsiktig gjeld		137 714 886	139 623 116
Sum langsiktig gjeld		137 714 886	139 623 116
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		30 290	649 710
Leverandørgjeld		383 797	1 887 110
Skyldige offentlige avgifter		25 041	48 200
Annen kortsiktig gjeld		37 233	90 292
Sum kortsiktig gjeld		476 361	2 675 311
Sum gjeld		138 191 247	142 298 427
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		85 288 498	87 807 427



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 437828

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 28.05.2025



Organisasjonsnr: 946 827 908
Valdresgata Borettslag

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		18 240 775	17 130 365
Sum inntekter		18 240 775	17 130 365
Kostnader			
Lønnskostnad		779 445	915 992
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 252	3 250
Annen driftskostnad		10 401 859	9 612 525
Sum kostnader		11 184 556	10 531 766
Driftsresultat		7 056 219	6 598 598
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		120 957	85 361
Sum finansinntekter		120 957	85 361
Annen finanskostnad		5 588 924	4 683 087
Sum finanskostnader		5 588 924	4 683 087
Netto finans		-5 467 967	-4 597 726
Resultat før skattekostnad		1 588 252	2 000 872
Årsresultat		1 588 252	2 000 872
Totalresultat		1 588 252	2 000 872
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 588 252	2 000 872
Sum overføringer og disponeringer		1 588 252	2 000 872



Organisasjonsnr: 946 827 908
Valdresgata Borettslag

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		80 901 414	80 241 034
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		90 220	3 253
Sum varige driftsmidler		80 991 634	80 244 287
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		354 814	301 624
Sum finansielle anleggsmidler		354 814	301 624
Sum anleggsmidler		81 346 448	80 545 911
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		908 800	18 161
Sum fordringer		908 800	18 161
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 033 250	7 243 355
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 033 250	7 243 355
Sum omløpsmidler		3 942 050	7 261 515
SUM EIENDELER		85 288 498	87 807 427

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		19 500	19 500



Sum innskutt egenkapital	19 500	19 500
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	52 922 249	54 510 501
Sum opptjent egenkapital	-52 922 249	-54 510 501
Sum egenkapital	-52 902 749	-54 491 001
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	101 709 686	103 659 683
Øvrig langsiktig gjeld	36 005 200	35 963 433
Sum annen langsiktig gjeld	137 714 886	139 623 116
Sum langsiktig gjeld	137 714 886	139 623 116
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	30 290	649 710
Leverandørgjeld	383 797	1 887 110
Skyldige offentlige avgifter	25 041	48 200
Annen kortsiktig gjeld	37 233	90 292
Sum kortsiktig gjeld	476 361	2 675 311
Sum gjeld	138 191 247	142 298 427
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	85 288 498	87 807 427



Organisasjonsnr: 946 827 908
Valdresgata Borettslag

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 411

Valdresgata Borettslag



Velkommen til årsmøte i Valdresgata Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 9. mai kl. 10:30 og lukker 14. mai kl. 10:30.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/411>

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.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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. Orienteringssak: Mulig refinansiering
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedtektsendring, styrets sammensetning
8. Endring valgordningen for valgkomite
9. Valg av tillitsvalgte. Ny ordning.
10. Valg av tillitsvalgte. Gammel ordning.
11. Valg av medlemmer valgkomite
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling



Med vennlig hilsen,
Styret i Valdresgata Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Bjørnar Sollie velges som møteleder.

Forslag til vedtak
Bjørnar Sollie er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Kari Øyen og Tonje Olsrud velges til protokollvitner.

Forslag til vedtak
Kari Øyen og Tonje Olsrud 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. 0411 Valdresgata borettslag.pdf
- 2. Regnskap 2024.pdf

Sak 5

Orienteringssak: Mulig refinansiering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har gjennom en tredjepartsleverandør fått utarbeidet en kostnadsfri mulighetsstudie for mulig refinansiering av borettslagets lån. Mulighetsstudiet tar utgangspunkt i at lånene gjøres om til kortsiktige (1-2 år) lån med en NIBOR-basert rente + en fast margin. At lånet blir kortsiktig innebærer at det må fornyes hvert/annethvert år, men i følge mulighetsstudiet vil fornyelse i praksis være uproblematisk da borettslaget er en solid låntaker med lav gjeldsgrad og stabil økonomi og likviditet.

Styret har fått opplyst at det kan bli utfordrende å kombinere denne typen lån med IN-ordning, men ettersom styret uansett er av den oppfatning at IN-ordning ikke bør innføres i borettslaget (det vises til begrunnelse i eget oppslag på Vibbo) mener styret at dette argumentet ikke bør vektlegges.

Obos-banken endret lånerenten i april, og styret avventer en oppdatert beregning av den potensielle besparelsen fra tredjepartsleverandøren. Styret vil deretter konkludere om det er fornuftig å gå videre i prosessen.

Styrets innstilling

Til orientering

Forslag til vedtak

Til orientering



Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 121 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 121 000.

Sak 7

Vedtektsendring, styrets sammensetning

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret foreslår å endre Vedtektenes § 8-1 Styret (1), fra:

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

til:

Borettslaget skal ha et styre som består av en styreleder og minst 4 og høyst 6 faste medlemmer og minst 2 og høyst 4 varamedlemmer.

Begrunnelse:

Utsikter til økt arbeidsmengde i tida framover gjør at styret ønsker å utvide antallet faste styremedlemmer. Det vil øke kapasiteten og gi større stabilitet fordi flere velges for 2 år. Flere faste å spre arbeidsmengden på betyr også mindre belastning på varaene. Hvis forslaget vedtas, vil det være naturlig å øke honoraret neste år slik at kompensasjonen til hvert faste medlem blir lik som tidligere år.

Forslag til vedtak
Vedtektene endres i tråd med forslaget

Sak 8

Endring valgordningen for valgkomite

Forslag fremmet av:
Erik Mæhlum

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)



Dagens ordning er at tre medlemmer velges for ett år. For å sikre kontinuitet forslår jeg at hvert medlem velges for tre år. Ett nytt medlem velges hvert år. Dette vil sikre kontinuitet og forutsigbarhet.

Forslag til vedtak

Ett medlem av valgkomiteen velges hvert år for tre år.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte. Ny ordning.

Denne saken tar forbehold om at sak 6 blir vedtatt. Blir ikke sak 6 vedtatt, trekkes denne saken.

Roller og kandidater

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Brita Haneberg
Valgkomiteens innstilling.
- Jørgen Gjerde
Valgkomiteens innstilling.
- Marianne Farholm
Valgkomiteens innstilling.
- Torkild Lyngstad
Valgkomiteens innstilling.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kristin Halvorsen
Valgkomiteens innstilling.
- Øystein Garnes
Valgkomiteens innstilling.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte. Gammel ordning.

Denne saken tar forbehold om at sak 6 ikke blir vedtatt. Blir sak 6 vedtatt, trekkes denne saken.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jørgen Gjerde
Valgkomiteens innstilling



- Marianne Farholm
Valgkomiteens innstilling

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Brita Haneberg
Valgkomiteens innstilling
- Kristin Halvorsen
Valgkomiteens innstilling
- Øystein Garnes
Valgkomiteens innstilling
- Thorkild Lyngstad
Valgkomiteens innstilling

Sak 11

Valg av medlemmer valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 1 medlem 1 år Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlem 1 år:

- Kristin Lyng
Styrets forslag til valgkomite

Valg av 1 medlem 2 år Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som medlem 2 år:

- Håvard Arnstad
Styrets forslag til valgkomite

Valg av 1 medlem 3 år Velges for 3 år
Følgende stiller til valg som medlem 3 år:

- Siril Bull Henstein
Styrets forslag til valgkomite

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater



Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Cecilie Winger

Valgkomiteens innstilling.

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Torkild Hovde Lyngstad

Valgkomiteens innstilling.



Styrets årsrapport

Styrets arbeid

I perioden har det vært avholdt 12 ordinære styremøter, 1 budsjettmøte, 1 regnskapsmøte og 2 arbeidsmøter.

Vibbo er styrets hovedkanal for informasjon til beboerne. Per 21.4.2025 har 191 av 197 boliger én eller flere beboere som har logga på Vibbo. Enkelte beboere er representert ved pårørende.

Solcelleanlegget på garasjetaket

Styrets største prosjekt har vært etablering av solcelleanlegg på garasjetaket.

Det ble avholdt et ekstraordinært årsmøte 22. juni 2023 med digital avstemming i etterkant. 99 beboere deltok i avstemmingen og med 85 mot 5 stemmer, 9 blanke vedtok generalforsamlingen at:

Styret gis godkjenning til å gjennomføre prosjektet med de tilpasninger som finnes hensiktsmessige etter søknad til Plan- og bygningssetaten og prosjektering av anlegget.

Bakgrunnen for forslaget ble beskrevet slik i saksframlegget:

"I 2022 engasjerte styret OBOS Prosjekt AS til å gjennomføre en energikartlegging der man belyser mulighetene for energioptimalisering av bygningsmassen. Et av tiltakene som ble anbefalt, er installasjon av solceller på garasjeanlegget. Styret har innhentet tilbud og er innstilt på å montere et solcelleanlegg i løpet av 2023.

For å tilrettelegge for installasjon av solceller i boligselskap, har Oslo kommune en støtteordning som dekker 35% av godkjente investeringskostnader, begrenset til maks 1,8 MNOK. Ordningen gjelder foreløpig ut 2023. Prosjektet kan gjennomføres uten at det foretas økninger i felleskostnadene, og det er lagt opp til at hele investeringen tas i 2023. Strømmen som produseres, skal benyttes på borettslagets fellesarealer, noe som vil medføre at behovet for å kjøpe inn strøm i fremtiden vil reduseres. Eventuell overskudsstrøm vil selges tilbake til det åpne nettet."

I et vedlegg til sakspapirene til det ekstraordinære årsmøtet ble det gjort rede for kostnadsanslaget ved innstalleringen:

"Solcelleanlegget har en levetid estimert til 30 år. I løpet av en 5-10 års periode vil det være behov for å tekke om garasjetaket på nytt. Det er ikke hensiktsmessig å utføre takteking etter at solcellene er installert. Taktekingen må derfor framskyndes, men er ikke en del av merkostnadene ved selve solcelleinstalleringen.

Kostnaden for borettslaget ved å installere solceller vil være 1.444.068,- kr og er beregnet nedbetalt i løpet av 7 år med en strømpris på 2,- kr.

I tillegg kommer takteking og kostnader til søknader m.v., anslått til 2.000.000,- kr. (Anslaget er 1.400.000,- kr til takteking, rundt 300.000,- kr til utarbeidelse av søknader og prosjektledelse, 300.000,- kr til dekning av eventuelle uforutsette utgifter.) Det skal innhentes anbud på takteking."

Solcelleanlegget, inkludert støtte fra Oslo Kommune, og taktekingen ble samlet gjennomført noe under de kostnadsrammene som er beskrevet ovenfor (ca. 105.000 kr under budsjett).

Vi har fått støtte fra Oslo kommune, klimaetaten på 842.575,- kr, som tilsvarer 32 prosent av kostnadene ved solcelleanlegget.

Anlegget ble noe nedjustert i kapasitet fra 318 til 302 solpaneler for bedre å tilpasses sikkerhetshensyn på taket. Kostnadene ble nedjustert tilsvarende. Kapasiteten ved anlegget er 152,51 kWp. Strømmen som produseres, bidrar til å dekke strømforbruket i fellesanlegget.



Solcelleanlegget ble prøvestartet og formelt åpnet torsdag 23. mai 2024 med solboller, is og solo ved parkeringsanlegget og omvisning for beboerne på taket. Anlegget var noe forsinket for å gjennomføre tiltak for å sikre at 15 års garantien for takbelegget ble innfridd.

Anlegget har vært i ordinær drift fra høsten 2024.

Solcelleanlegget bidrar til det grønne skiftet, til strøm til fellesområdene og lavere strømpriser for borettslaget. Men regjeringens innføring av strømstøtte gjør at de økonomiske forutsetningene for solcelleanlegget er betydelig endret. Fra høsten innføres også Norgesprisen som borettslaget kan vurdere å benytte seg av, men betingelsene for denne er på høring og enda ikke avklart. Så lenge disse støtteordningene eksisterer, tar nedbetalingen av solcelleanlegget betydelig lengre tid enn hvis strømprisen var på 2 kr pr kWh. Solcelleanlegget har en levetid på 30 år og strømprisen kan endre seg betydelig i løpet av denne perioden.

Produksjonen ved anlegget kan følges på nett. Dessverre kan ikke alle beboere logge seg direkte inn foreløpig, men styret har lagt ut bilder av nettoppdatering, av selve anlegget og fra sol-festen på Vibbo. Styret vil oppdatere informasjonen med jevne mellomrom.

Tilstandskartlegging. Et annet prosjekt har vært å forsøke å få oversikt over hvilke vedlikeholdsbehov som haster mest. En vurdering av tilstanden på takene og eventuelle nye brannverntiltak er på gang. Etter å ha innhenta en forenkla (og gratis) tilstandsrapport, har styret innsett at det vil bli for uoversiktlig for oss å vurdere én og én oppgave på egen hånd, både pga. kapasitet og kompetanse. Vi vil derfor be Obos Prosjekt om å kartlegge tilstanden med kostnadsoverslag og forslag til prioriteringer.

Vedlikeholdsmodul. Styret jobber parallelt med å lage en vedlikeholdsoversikt via Obos' vedlikeholdsmodul. Obos har valgt å kutte ut vedlikeholdslista årsrapporten i år, men lister over tidligere utbedringer finnes i eldre Årsrapporter på Vibbo. Bortsett fra solcelleanlegget er ingen store prosjekter utført i perioden. Enkelte varmtvannsberedere er skifta ut, noen vannskader er utbedra, enkelte silotak er blitt tekka, enkelte vinduer er skifta ut og noen ventilasjonsanlegg, dørlåser og balkonger er reparert. Fellesrommet har blitt malt og fått nye stoler, krakker, belysning og kjøleskap. Lekeplasskontroll er utført, og de påkrevde manglene er utbedra. Etter å ha innhenta et tilbud på asfalterte fartshumper fra Østlandske Asphalt, fant styret at vi kan overleve med de humpene vi har litt til.

Tilskudd til bytte av inngangsdører. Styret har fått en del henvendelser med ønsker om bytting av inngangsdører til leiligheter. Vi vurderer at en total utskifting av dører ikke kan prioriteres foran andre påkrevde vedlikeholdsoppgaver. Men for å imøtekomme dem som ønsker å bytte dør nå, har vi vedtatt en tilskuddsordning: Fellesskapet dekker monteringskostnadene og andelseier betaler selve døra. Detaljer om dette vil bli formidla via Vibbo.

Ny vaktmesterordning. Perioden har også vært prega av overgang til ny vaktmesterordning. Ibrahim Aga og firmaet Vaktmester Andersen tiltrådte 19. juni 2024. Vaktmester Øystein Skjenken hadde sin siste arbeidsdag 10. juli, men gikk formelt av 1. august og ble takka for innsatsen på grillfesten. Det gjenstår ett år av den vedtatte prøvetida.

Overvann. Etter henvendelse til bydel Grünerløkka er vi blitt informert om at det høsten 2024 ble opparbeida en jordvoll i i Hallenparkens sør-vestre del. Ifølge bydelen er denne anlagt slik at den skal forsinke og fordryppe avrenning fra parken ved store nedbørsmengder. Det er deres håp at dette tiltaket vil bidra til redusert avrenning ned til Valdresgata.

Sykelromdugnad. Det har vært avholdt dugnad i 3D i den hensikt å bedre parkeringskapasiteten for sykler. Flere beboere har rydda i sykkelbeholdninga og frigjort plass til sykler som er i regelmessig bruk. Det er imidlertid fortsatt kapasitetsproblemer i både denne og andre sykkelboder. Styret vurderer derfor andre løsninger for å bedre sykkelparkeringsmulighetene i borettslaget. Vi oppfordrer alle til å resirkulere sykler som



ikke er i bruk, eventuelt bruke lagringsplassen i 1. etasje i garasjen til oppbevaring av sykler som kun sjeldent er i bruk.

Oppgradering av Lekegata. Anleggsgartnerne fra Tronslien AS gjorde seg ferdige med sin del av arbeidet i oktober. Den største attraksjonen for de små er en 7 meter lang terrengsklie i skråninga mot Ringnes Park Øst. I tillegg er en terrengsykkelsti etablert i buskaset bak pergolaen, det ugressbefengte fallunderlaget er bytta ut med frisk flis, råttne rundstokker erstatta av gjenbrukt granitt og en gjenbruksbenk med pedaler montert i Spansketrappa. Det vil bli arrangert en egen dugnad samt åpningsfest i sommer. Sparebankstiftelsen har godkjent prosjektet og overført støtta på kr 200 000. De resterende kostnadene er dekket ved at kr 122 587,50 er overført fra Obos' miljøfond, og at naboen Ringnes Park Øst har bidratt med like mye.

Færre søppeltømminger. Én ukentlig søppeltømming samt økt kapasitet i søppelrommene er innført. Alle oppganger (med unntak av 3-rekka) har fått én stor beholder i istedenfor to små. 3-rekka har fått en ekstra, liten beholder. Renovasjonsgebyret er dermed redusert med 35 prosent, noe som gir en årlig besparelse på kr 325.000.

Mulig refinansiering. Med en ambisjon om ytterligere innsparinger har styret innhenta en «mulighetsstudie» for refinansiering av låna våre, men har p.t. ikke konkludert.

Flaggsjef. Styret har hyra 15 år gamle Ingrid Mosling Holen til jobben for et år.

Verkstedrom. Da styrerrommet i 1B bare er i bruk noen få timer i året til styremøter, har styret vurdert om det (og deler av vaktmesterlokalene) burde leies ut eller selges. Etter sondering og grundige overveielser konkluderte styret med å ikke ville selge eller leie ut på nåværende tidspunkt. Inntekten ved et salg ville etter styrets syn bli ganske liten fordelt på de 197 andelene. Et salg vil dessuten aldri kunne reverseres, selv om vi skulle angre oss, og det ville frata framtidige beboere muligheten til å bruke lokalene til noe annet. Å leie ut som næringslokaler ville innebære bruksendring og andre økonomiske og praktiske utfordringer, bl.a. etablering av universelt WC. Det er dessuten begrensa hvor høy leie vi ville kunne ta.

Styret inviterte i stedet beboerne til idemyldring med tanke på å bruke rommet til felles glede og nytte. Ideene vi mottok, fordelte seg på trimrom, kontor, overnattingsrom og verksted/grovrom. Etter å ha veid ulike hensyn opp mot hverandre, falt styret ned på å ville prøve ut ideen om et verksted/grovrom. I den forbindelse har vi gått i gang for å rekruttere frivillige til en Verksted-gruppe som kan ta seg av det praktiske rundt innredning og bruk av rommet. Også her fristes det med deltakelse på sommerfesten. Styrets Alexander Rullan Rosenlund og Jørgen Gjerde er koordinatorene for gruppa.

Valdresklubben, Velferden og Grøntgruppa har avholdt sine faste arrangementer.

Valdresbulletinen har kommet med 2 utgaver.

Den årlige sommerfesten for ildsjelene vil gå av stabelen i juni.

Vedlikehold som må vurderes i framtida, i alfabetisk rekkefølge:

- Nye fartshumper
- Nye hovedstrømskap
- Nytt nøkkelsystem
- Rehabilitering av balkonggulv
- Rehabilitering av brannluker
- Rehabilitering av garasjegulv
- Rehabilitering av yttertak



- Seriekoblede brannvarslere
- Utbedring av garasjefasaden mot Sannergata
- Utskifting av avløpsrør
- Utskifting av indre vannrør
- Utskifting av inngangsdører til oppgangene
- Utskifting av resterende vinduer
- Utskifting av ventilasjonsanlegget



Til generalforsamlingen i Valdresgata Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Valdresgata Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
1 av 31 Valdresgata borettslag.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 8. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		4 586 204	7 500 507
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 588 252	2 000 872
Tilbakeføring av avskrivning	15	3 252	3 250
Fradrag kjøpesum anl.midler		-90 219	
Fradrag for gjennomført påkostn.		-660 380	-2 720 944
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-1 949 997	-2 191 092
Innsk. øremerk. bankkto		-11 423	-6 389
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 120 515	-2 914 303
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 465 689	4 586 204
SPEKIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		3 942 050	7 261 515
Kortsiktig gjeld		-476 361	-2 675 311
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 465 689	4 586 204



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	17 727 144	17 108 730	18 131 000	18 694 000
Andre inntekter	3	513 631	21 635	250 000	250 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		18 240 775	17 130 365	18 381 000	18 944 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-584 446	-805 992	-746 000	-474 000
Styrehonorar	5	-119 999	-110 000	-115 000	-121 000
Avskrivninger	15	-3 252	-3 250	0	-4 000
Revisjonshonorar	6	-13 125	-13 125	-20 000	-20 000
Andre honorarer		-75 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-240 360	-228 265	-242 000	-253 000
Konsulenthonorar	7	-27 530	-45 453	-100 000	-100 000
Kontingenter		-39 000	-39 000	-39 000	-39 000
Drift og vedlikehold	8	-2 982 989	-2 578 849	-3 015 000	-2 905 000
Forsikringer		-1 042 331	-1 009 326	-1 100 000	-1 160 000
Kommunale avgifter	9	-3 038 362	-2 831 723	-3 137 000	-3 225 000
Energi/fyring		-809 858	-861 178	-1 000 000	-800 000
TV-anlegg/bredbånd		-927 574	-868 522	-900 000	-936 000
Andre driftskostnader	10	-1 280 729	-1 137 083	-1 190 000	-1 424 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-11 184 556	-10 531 766	-11 604 000	-11 461 000
DRIFTSRESULTAT		7 056 219	6 598 598	6 777 000	7 483 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	120 957	85 361	140 000	100 000
Finanskostnader	12	-5 588 924	-4 683 087	-4 700 000	-5 494 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-5 467 967	-4 597 726	-4 560 000	-5 394 000
ÅRSRESULTAT		1 588 252	2 000 872	2 217 000	2 089 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 588 252	2 000 872		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	76 000 000	76 000 000
Rehabilitering	14	3 381 324	2 720 944
Tomt		1 520 090	1 520 090
Andre varige driftsmidler	15	90 220	3 253
Miljøbankkonto, øremerket		354 814	301 624
SUM ANLEGGSMIDLER		81 346 448	80 545 911
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		59 948	11 884
Andre kortsiktige fordringer	16	848 852	6 277
Driftskonto OBOS-banken		1 336 010	2 333 092
Driftskonto OBOS-banken II		1 064	1 064
Skattetrekkkonto OBOS-banken		11 933	21 296
Sparekonto OBOS-banken		1 674 751	4 878 411
Innestående i andre banker		9 492	9 492
SUM OMLØPSMIDLER		3 942 050	7 261 515
SUM EIENDELER		85 288 498	87 807 427



EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 195 * 100		19 500	19 500
Udekket tap	17	-52 922 249	-54 510 501
SUM EGENKAPITAL		-52 902 749	-54 491 001

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	18	101 709 686	103 659 683
Borettsinnskudd	19	35 651 700	35 651 700
Annen langsiktig gjeld	20	17 550	17 550
Avsetning bomiljøtiltak	20	335 950	294 183
SUM LANGSIKTIG GJELD		137 714 886	139 623 116

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		383 797	1 887 110
Skyldige offentlige avgifter	21	25 041	48 200
Påløpte renter		30 290	482 391
Påløpte avdrag		0	167 319
Annen kortsiktig gjeld	22	37 233	90 292
SUM KORTSIKTIG GJELD		476 361	2 675 311
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		85 288 498	87 807 427



Pantstillelse	23	158 305 300	158 305 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.05.2025
Styret i Valdresgata Borettslag

Beate Muri	Marianne Farholm	Jørgen Gjerde
Alexander Rullan Rosenlund	Cecilie Winger	

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	16 549 848
TV	491 568
Kabel-TV	359 856
Eiendomsskatt	337 872
Lokaler	81 996
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	17 821 140

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-89 652
Fellesavtale TV	-2 508
Fellesavtale bredbånd	-1 836
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	17 727 144

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

Tilskudd til oppdatering av Lekegata	322 587
Utleie av vaktmesterleilighet	161 190
Utleie fellesrom	29 854
SUM ANDRE INNTEKTER	513 631

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-404 178
Gaver til vakstmester	-4 999
Påløpte feriepenger	-58 504
Arbeidsgiveravgift	-93 565
Pensjonskostnader innskudd	-12 906
AFP-pensjon	-72
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-207
Yrkesskadeforsikring	-3 750
Refusjon sykepenger	7 018
Gaver til ansatte	-3 584
Arbeidsklær	-9 759
SUM PERSONALKOSTNADER	-584 446

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 115 000.

Gavekort til styremedlemmer på kr. 4.999.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 9 811, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-27 530
SUM KONSULENTHONORAR	-27 530

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

Utbedring av Valdresgata 3D -1 523 870

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -1 523 870

Drift/vedlikehold bygninger -576 952

Drift/vedlikehold VVS -91 287

Drift/vedlikehold elektro -84 102

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -591 300

Drift/vedlikehold fellesanlegg -2 695

Drift/vedlikehold brannsikring -3 999

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -2 088

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -66 930

Drift/vedlikehold søppelanlegg -13 858

Egenandel

forsikring -25 910

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -2 982 989

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt -341 284

Vann- og avløpsavgift -1 859 993

Renovasjonsavgift -837 086

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -3 038 362

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie -60 000

Container -32 874

Skadedyrarbeid/soppkontroll -20 202

Driftsmateriell -61 679

Lyspærer og sikringer -10 464

Vaktmestertjenester -489 885

Vakthold -73 141

Renhold ved firmaer -374 403

Snørydding -25 351

Andre fremmede tjenester -12 681

Trykksaker -5 305

Andre kostnader tillitsvalgte -9 811

Andre kontorkostnader -24 777

Telefon, annet -16 427

Gaver -5 267

Bank- og kortgebyr -2 998

Velferdskostnader -55 463

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -1 280 729

**NOTE: 11****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 161
Renter av sparekonto i OBOS-banken	112 796
SUM FINANSINNEKTER	120 957

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-1 049 478
Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-4 539 176
Renter på leverandørgjeld	-270
SUM FINANSKOSTNADER	-5 588 924

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1980	76 000 000
SUM BYGNINGER	76 000 000

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.225/bnr.267

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 4027.

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

NOTE: 14**REHABILITERING**

Andre konsulent honorar	129 668
Rehabilitering garasjetak/solceller	3 340 161
Refusjoner	-88 504
SUM REHABILITERING	3 381 325

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Datautstyr		
Tilgang 2020	16 253	
Avskrevet tidligere	-13 000	
Avskrevet i år	-3 252	
		1
Lekeklass		
Kostpris	90 219	
		90 219
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		90 220

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-3 252**

**NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Refusjon sykepenges 2023	6 277
TILSKUDD	842 575
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	848 852

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

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

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

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,28 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2020	-10 000 000	
Nedbetalt tidligere	-9 455 138	
Nedbetalt i år	358 866	
		-19 096 272

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,28 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2020	-92 659 264	
Nedbetalt tidligere	8 454 719	
Nedbetalt i år	1 591 131	
		-82 613 414

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-101 709 686
------------------------------------	---------------------

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

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

SUM BORETTSINNSKUDD	-35 651 700
----------------------------	--------------------

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer	-17 550
Avsetning bomiljøtiltak	-335 950

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-353 500
-----------------------------------	-----------------

**NOTE: 21****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrek	-11 933
Skyldig arbeidsgiveravgift	-13 108
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-25 041

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-37 233
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-37 233

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	35 651 700
Pantelån	101 709 686
TOTALT	137 361 386

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

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



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 9.05.25 og er åpent for avstemning i 5 dager

Siste dato for avstemning er 14.05.25

Selskapsnummer: 411 Selskapsnavn: Valdresgata 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>Bjørnar Sollie er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Kari Øyen og Tonje Olsrud 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 Orienteringssak: Mulig refinansiering

Til orientering

For

Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 121 000.

For

Mot

Sak 7 Vedtektsendring, styrets sammensetning

Vedtektene endres i tråd med forslaget

For

Mot

Sak 8 Endring valgordningen for valgkomite

Ett medlem av valgkomiteen velges hvert år for tre år.

For

Mot



Sak 9 Valg av tillitsvalgte. Ny ordning.

Styremedlem (kun 4 skal velges)

- Brita Haneberg
- Jørgen Gjerde
- Marianne Farholm
- Torkild Lyngstad

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Kristin Halvorsen
- Øystein Garnes

Sak 10 Valg av tillitsvalgte. Gammel ordning.

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Jørgen Gjerde
- Marianne Farholm

Varamedlem (kun 4 skal velges)

- Brita Haneberg
- Kristin Halvorsen
- Øystein Garnes
- Thorkild Lyngstad

Sak 11 Valg av medlemmer valgkomite

Medlem 1 år (kun 1 skal velges)

- Kristin Lyng

Medlem 2 år (kun 1 skal velges)

- Håvard Arnstad

Medlem 3 år (kun 1 skal velges)

- Siril Bull Henstein



Sak 12 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Cecilie Winger

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Torkild Hovde Lyngstad



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.