



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 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: 18.06.2025

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, 29.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 953007584

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		3 577 956	2 892 194
Sum inntekter		3 577 956	2 892 194
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	114 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		12 271	12 271
Annen driftskostnad		3 859 223	8 273 189
Sum kostnader		4 008 414	8 399 560
Driftsresultat		-430 458	-5 507 367
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		102 999	80 290
Sum finansinntekter		102 999	80 290
Annen finanskostnad		747 791	352 587
Sum finanskostnader		747 791	352 587
Netto finans		-644 791	-272 297
Resultat før skattekostnad		-1 075 249	-5 779 664
Årsresultat		-1 075 249	-5 779 664
Totalresultat		-1 075 249	-5 779 664
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 075 249	-5 779 664
Sum overføringer og disponeringer		-1 075 249	-5 779 664



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		28 467 289	29 659 376
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		4 090	16 361
Sum varige driftsmidler		28 471 379	29 675 738
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		28 471 379	29 675 738
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		11 526	15 096
Andre fordringer		98 402	94 502
Sum fordringer		109 928	109 598
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 516 327	4 199 273
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 516 327	4 199 273
Sum omløpsmidler		3 626 254	4 308 870
SUM EIENDELER		32 097 634	33 984 608



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		9 819 515	10 894 764
Sum opptjent egenkapital		9 819 515	10 894 764
Sum egenkapital		9 824 515	10 899 764
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 010 483	12 193 484
Øvrig langsiktig gjeld		9 182 400	9 182 400
Sum annen langsiktig gjeld		22 192 883	21 375 884
Sum langsiktig gjeld		22 192 883	21 375 884
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 110	54 072
Leverandørgjeld		63 494	1 654 888
Annen kortsiktig gjeld		12 632	
Sum kortsiktig gjeld		80 236	1 708 960
Sum gjeld		22 273 119	23 084 844
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 097 634	33 984 608



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 584527

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 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: 18.06.2025

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, 28.06.2025



Organisasjonsnr: 953 007 584
BORETTLAGET VÅLERENGGATA

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 577 956	2 892 194
Sum inntekter		3 577 956	2 892 194
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	114 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		12 271	12 271
Annen driftskostnad		3 859 223	8 273 189
Sum kostnader		4 008 414	8 399 560
Driftsresultat		-430 458	-5 507 367
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		102 999	80 290
Sum finansinntekter		102 999	80 290
Annen finanskostnad		747 791	352 587
Sum finanskostnader		747 791	352 587
Netto finans		-644 791	-272 297
Resultat før skattekostnad		-1 075 249	-5 779 664
Årsresultat		-1 075 249	-5 779 664
Totalresultat		-1 075 249	-5 779 664
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 075 249	-5 779 664
Sum overføringer og disponeringer		-1 075 249	-5 779 664



Organisasjonsnr: 953 007 584
BORETTSLAGET VÅLERENGGATA

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		28 467 289	29 659 376
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		4 090	16 361
Sum varige driftsmidler		28 471 379	29 675 738
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		28 471 379	29 675 738
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		11 526	15 096
Andre fordringer		98 402	94 502
Sum fordringer		109 928	109 598
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 516 327	4 199 273
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 516 327	4 199 273
Sum omløpsmidler		3 626 254	4 308 870
SUM EIENDELER		32 097 634	33 984 608
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	9 819 515	10 894 764
Sum opptjent egenkapital	9 819 515	10 894 764
Sum egenkapital	9 824 515	10 899 764
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	13 010 483	12 193 484
Øvrig langsiktig gjeld	9 182 400	9 182 400
Sum annen langsiktig gjeld	22 192 883	21 375 884
Sum langsiktig gjeld	22 192 883	21 375 884
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 110	54 072
Leverandørgjeld	63 494	1 654 888
Annen kortsiktig gjeld	12 632	
Sum kortsiktig gjeld	80 236	1 708 960
Sum gjeld	22 273 119	23 084 844
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	32 097 634	33 984 608



Organisasjonsnr: 953 007 584
BORETTSLAGET 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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5014
BORETTSLAGET VÅLERENGGATA



Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET VÅLERENGGATA

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 18. juni kl. 18:00 og lukker 23. 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.
- **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. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET VÅLERENGGATA



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.

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
Erik Duhamel og Sofie Andre 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 mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital.

Vedlegg

1. 5014 Vålerenggata Borettslag.pdf
2. 5014 Vålerenggata Borettslag årsregnskap 2024.pdf
3. Styrets arbeid endelig.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 120 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Merethe Sandberg

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bent Finseth
- Sofie André

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Aksel Jensen



Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET VÅLERENGGATA.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- 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 2024, 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 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.

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 borettslaget 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

Bente Hodne

statsautorisert revisor

(elektronisk signert)



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."

Hodne, Bente

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-175318

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-08 20:48:06 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: G2HVI-BGU6N-S17HU-NSXO2-4HCOI-JCTJV

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller [5014 Vælerenggata Borettslag.pdf](#) valideringsverktøy for digitale signaturer.



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

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.	2 599 911	3 049 167
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>		
Årets resultat (se res.regnskapet)	-1 075 249	-5 779 664
Tilbakeføring av avskrivning	15 12 271	12 271
Fradrag for gjennomført påkostn.	1 192 087	-1 192 087
Tillegg for nye langsiktige lån	16 1 200 000	12 395 607
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -383 001	-5 885 384
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	946 108	-449 257
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 546 018	2 599 910

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 626 254	4 308 870
Kortsiktig gjeld	-80 236	-1 708 960
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 546 018	2 599 910



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 568 333	2 876 613	3 559 000	3 709 000
Andre inntekter	3	9 623	15 581	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 577 956	2 892 194	3 559 000	3 709 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-14 100	-19 240	-17 000
Styrehonorar	5	-120 000	-100 000	0	-120 000
Avskrivninger	15	-12 271	-12 271	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 011	-8 592	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-112 676	-107 154	-116 000	-122 000
Konsulenthonorar	7	-10 114	-9 348	-40 000	-60 000
Drift og vedlikehold	8	-2 137 322	-6 645 326	-1 566 000	-1 026 000
Forsikringer		-321 524	-275 917	-303 000	-364 000
Kommunale avgifter	9	-626 587	-549 635	-615 000	-694 000
Ladekostnader EL-bil		-4 092	0	0	0
Energi/fyring		-46 683	-82 212	-90 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-389 706	-366 307	-388 000	-404 000
Andre driftskostnader	10	-199 509	-228 698	-250 500	-291 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 008 414	-8 399 560	-3 397 740	-3 198 000
DRIFTSRESULTAT		-430 458	-5 507 367	161 260	511 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	102 999	80 290	0	0
Finanskostnader	12	-747 791	-352 587	-487 000	-742 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-644 791	-272 297	-487 000	-742 000
ÅRSRESULTAT		-1 075 249	-5 779 664	-325 740	-231 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-1 075 249	-5 779 664		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	27 068 289	27 068 289
Rehabilitering	14	0	1 192 087
Tomt		1 399 000	1 399 000
Andre varige driftsmidler	15	4 090	16 361
SUM ANLEGGSMIDLER		28 471 379	29 675 738
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		11 526	15 096
Forskuddsbetalte kostnader		98 402	94 502
Driftskonto OBOS-banken		1 032 018	3 580 213
Sparekonto OBOS-banken		2 484 309	619 060
SUM OMLØPSMIDLER		3 626 254	4 308 870
SUM EIENDELER		32 097 634	33 984 608
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 50 * 100		5 000	5 000
Opptjent egenkapital		9 819 515	10 894 764
SUM EGENKAPITAL		9 824 515	10 899 764
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	13 010 483	12 193 484
Borettsinnskudd	17	9 182 400	9 182 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		22 192 883	21 375 884
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 632	0
Leverandørgjeld		63 494	1 654 888
Påløpte renter		4 110	54 072
SUM KORTSIKTIG GJELD		80 236	1 708 960
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 097 634	33 984 608
Pantstillelse	18	22 982 400	22 982 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.04.2025

Styret i Borettslaget Vålerenggata

Merethe Sandberg/s/

Erik Alexandre Duhamel/s/

Bent D. Basma Finseth/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.

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 806 416
TV/Internett	387 228
Lån	255 216
Trappevask	64 380
Garasje	46 920
Eiendomsskatt	8 173
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 568 333

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Tbf gebyr	70
Lading av kjøretøy	9 553
SUM ANDRE INNETEKTER	9 623

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 920

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 2023/2024, og er på kr 120 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 600, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 011.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 114
SUM KONSULENTHONORAR	-10 114

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

OBOS Prosjekt AS	-100 079
Nortekk AS	-1 352 060
Oslo kommune, tilskudd	280 985
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 171 154
Drift/vedlikehold bygninger	-312 661
Drift/vedlikehold VVS	-57 924
Drift/vedlikehold elektro	-66 214
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 120
Drift/vedlikehold brannsikring	-79 183
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-432 362
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 550
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 155
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 137 322

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-8 173
Vann- og avløpsavgift	-371 104
Renovasjonsavgift	-247 309
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-626 587

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

Lokalleie	-750
Container	-26 717
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 066
Vaktmestertjenester	-78 113
Renhold ved firmaer	-61 754
Andre fremmede tjenester	-2 640
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 600
Andre kontorkostnader	-6 206
Bank- og kortgebyr	-2 987
Øreavrunding	-177
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-199 509

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Kundeutbytte fra Gjensidige	30 590
Renter bank	72 210
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	199
SUM FINANSINNTEKTER	102 999

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-746 069
Renter på leverandørgjeld	-1 722
SUM FINANSKOSTNADER	-747 791

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**REHABILITERING**

Solcellepanel	1 519 015
Oslo kommune, tilskudd	-1 519 015
SUM REHABILITERING	0

Resten av kostnadene i dette prosjektet er vurdert som ordinært vedlikehold, og er ført i resultatregnskapet, se note 8. Arbeidene er ferdigstilt i 2024, kostnadene til Solcellepanelet er dekket av tilskudd fra Oslo kommune.

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Grill		
Tilgang 2022	36 813	
Avskrevet tidligere	-20 452	
Avskrevet i år	-12 271	
		4 090
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		4 090
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-12 271

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,64 %. Løpetiden er 11 år.		
Opprinnelig 2023	-2 675 942	
Nedbetalt tidligere	130 136	
Nedbetalt i år	213 035	
		-2 332 771
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,64 %. Løpetiden er 19 år.		
Opprinnelig 2023	-2 919 665	
Nedbetalt tidligere	64 787	
Nedbetalt i år	102 024	
		-2 752 854
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,64 %. Løpetiden er 40 år.		
Opprinnelig 2023	-6 800 000	
Nedbetalt tidligere	7 200	
Nedbetalt i år	56 132	
		-6 736 668
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,54 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-1 200 000	
Nedbetalt i år	11 810	
		-1 188 190
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-13 010 483

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1985		-9 182 400
SUM BORETTSINNSKUDD		-9 182 400



NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 182 400
Pantelån	13 010 483
TOTALT	22 192 883

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

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



Styrets arbeid

Kjære beboere,

Styrets arbeid er hjemlet i:

Borettslagsloven, Brl. § 8-8 «Styret skal lede virksomheten i laget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organ.»

og

Borettslagets vedtekter, § 8-2 Styrets oppgaver: (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsførere og andre eventuelle funksjonærer.

og § 8-3 Styrets vedtak: (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

I løpet av året har vi avholdt 9 styremøter, der vi har diskutert og tatt beslutninger på vegne av borettslaget. Vi jobber for å sikre et trygt og trivelig bomiljø.

Noen større vedlikeholdsoppgaver er blitt slutført i perioden. Også påkommende oppgaver som har krevd oppfølging etter melding fra beboere og andre hendelser er blitt gjennomført, bl.a. flere forsikringsaker over borettslagets bygningsforsikring.

I tillegg har styret utført en rekke administrative oppgaver som omhandler borettslagets økonomi og styring (herunder avtaler med leverandører, se også Videre planer under), oppfølging av beboere og bomiljø, oppfølging av vaktmester, sikkerhet og andre oppgaver ifht. kontakt med myndigheter, forretningsførere, naboer og andre interessenter.

Gjennomførte større prosjekter i siste periode:

Installering av solcellepaneler. I forbindelse med takprosjektet ble det montert solcellepaneler på taket. Dette medførte at kostnaden kunne finansieres med gunstige lånebetingelser (grønt lån) og kvalifiserte til engangsstøtte fra Enova. Våre fellesarealer benytter solcellestrøm fra ferdigstillelse. Dette viser allerede resultater i form av lavere strømkostnader enn budsjettert for, selv om anlegget ikke kom ordentlig i bruk før et stykke ut i 2024. Fremover vil vi nok se ennå bedre resultat og få en



enda bedre oversikt over innsparelsene. Styret har også bidratt til promoteringsfilm for solceller i regi av Oslo Kommune. Solceller og andre grønne løsninger etterspørres stadig mere av kjøpere og beboere, så dette ga fin profilering og synlighet av borettslaget.

Brannvern. Brannvern i borettslaget er hjemlet i Forskrift om brannforebygging. Styret fortsetter arbeidet med å sørge for godt brannvern i borettslaget. I ledd med dette har styret fått utført såkalt tilstandsanalyse for brannvern som vi er pålagt å skaffe til veie. Denne analysen er en engangskostnad, og styret vil følge opp eventuelle punkter som påpekes. Vi opprettholder avtale om årlig brannvernkontroll i borettslaget. Under kontrollen vil man få nye batterier til brannvarslere (eller hjelp til å bytte om man ikke kan selv) og det vil bli skiftet pulverapparat som er utgått på dato. I tillegg kan Norsk Brannvern bistå med generelle spørsmål om sikkerhet. Etter to brannvernrunder på starten av 2025 er det 8 av borettslagets 50 leiligheter som ikke er blitt kontrollert, dvs. 84 % er blitt kontrollert. Det er svært viktig å gi tilgang til Norsk Brannvern når de er på årlig runde og et mål for borettslaget bør være 100% oppslutning rundt brannvernrunder. Dette handler ikke bare om sikkerhet for beboer i enkelteleiligheter, men om sikkerhet til alle beboere. Styret følger opp rapport fra siste brannvernrunde.

Bakgård. Bakgårdsprosjektet er løpende, og det er gjort en investering i form av ny og bedre belysning i 2024. Prosjektet tas opp igjen på vårparten 2025. Se mer under videre planer under.

Snørydding/strøing. Denne vinteren har som tidligere vært særlig utfordrende når det gjelder snørydding og strøing av bakgården og fortauer, pga. tidvis svært store snøfall etterfulgt av varierende temperaturer som har skapt mye is. Borettslagets avtale med vaktmesterservice innebærer at det strøs jevnlig, dvs. hver uke når vaktmester er til stede i borettslaget og ellers etter melding fra oss. Snø skal fjernes jevnlig og ved snøfall over 5 cm. samme dag. Styret har gått til innkjøp av snøryddingsutstyr som oppbevares i garasjen, samt skaffet tilveie en gruskasse til slik at det skal være lettere for beboerne å hente grus til strøing ved behov. Styret er også i dialog med vaktmesterfirmaet om å få inkorporert snørydding av tak i avtalen.

Nedbetaling av lån. Etter råd fra vår forretningsfører Obos Forvaltning, har styret bedt Obos om å bruke av oppsparte midler til å betale ned på borettslagets lån. Per i dag er lånerenten betydelig høyere enn innskuddsrenten, slik at det er mere økonomisk forsvarlig å disponere midlene slik. Borettslaget har selv etter nedbetaling av lån med 2,5 millioner kroner sunn økonomi og god likviditet. Denne disposisjonen er også noe som kommer alle andelseiere til gode, idet andel fellesgjeld tilhørende den enkelte boenhet vil bli mindre. Disse disposisjonene fremkommer ikke i regnskap for 2024, da de ble utført etter årsskiftet, men vil bli synliggjort i regnskap for 2025.

Forsikringsaker. Det har vært en del forsikringsaker gjennom året. Styret har, etter råd fra Obos Forsikring, nå etablert en prosedyre og eget skjema for melding av forsikringsaker. Bruk av dette vil lette styrets arbeid, samt gjøre det enklere for den enkelte beboer å holde kontakten med Obos/Gjensidige om skaden besluttet meldt inn.

Dugnad. Den årlige dugnaden ble i 2024 gjennomført 30. mai. Det ble en hyggelig sosial sammenkomst som ble avsluttet med grilling av pølser og servering av is. Dugnadsoppgaver som ble fullført var i hovedsak beplantning og generell rydding av bakgård og oppganger.



Planer for 2025 og videre:

Perioden 2023-2024/25 har vært preget av høy aktivitet og store investeringer. Kommende periode vil nok ha mere preg av konsolidering av utførte prosjekter, samt planlegging for fremtiden.

Planleggingsmoduler på Styrommet. Obos har i verktøyet som brukes i styrearbeidet, Styrommet, utarbeidet moduler for vedlikehold og HMS internkontroll som skal lette planleggingen og samle dokumentasjon. Styret har etablert slike moduler. Dette er et pågående arbeid å fylle med innhold og oppdatere, som vil fortsette i 2025. Etablering av slik dokumentasjon i Styrommet vil også gjøre det enklere for nye styremedlemmer å orientere seg.

Bakgården (vår/sommer 2025). Bakgårdsprosjektet fortsetter. Aktuelle oppgraderinger kan være nye sykkelstativ, oppgradering av område utenfor nr. 11, vurdering av bytte av espalier for markterrasser, oppgradering av lekeplass inkl. bytte av dekke. Montering av ny og bedre belysning er gjennomført. Vi tar gjerne imot forslag til bakgårdsprosjektet og styret har allerede invitert til innspill via skjema på Vibbo.

Dugnad (sommer 2025). Som vanlig planlegger vi dugnad i bakgården med servering av pølser og is. Dato for dugnaden blir 12. juni 2025. I den forbindelse vil det som vanlig leies container slik at beboere kan kvitte seg med avfall som containeren kan ta med. Vi ønsker at dugnaden skal være en arena også for sosial omgang beboerne imellom, i tillegg til utføring av nødvendige oppgaver. Forslag til fellesoppgaver som kan legges til dugnader er velkomne. Beplanting og rydding av bed vil som vanlig være en prioritert oppgave.

Universell utforming. Tilgjengelighet for bevegelseshemmede og andre med mobilitetsutfordringer belyses mye om dagen, og i nye bygg stilles helt andre krav til universell utforming enn da vår bygningsmasse ble oppført. Styret har gått i gang med å undersøke muligheter for oppgradering i borettslaget i så måte.

Reforhandle borettslagets avtaler (høst 2025). Borettslaget har avtaler med en rekke leverandører av varer og tjenester. Disse avtalene bør prøves kontinuerlig reforhandles for å holde borettslagets kostnader på et akseptabelt nivå.

Så det blir mye som skjer videre også – det ser vi frem til. Takk til alle som engasjerer seg i bomiljøet!

Takk for et fint år,

Med vennlig hilsen

Styret



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 18.06.25 og er åpent for avstemning i 5 dager

Siste dato for avstemning er 23.06.25

Selskapsnummer: 5014 Selskapsnavn: BORETTSLAGET VÅLERENGGATA

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>Erik Duhamel og Sofie Andre 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 mot egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 120 000.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Merethe Sandberg

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Bent Finseth

Sofie André

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Aksel Jensen



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.