



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 998 801 222  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: VÅLERENGGATA 22 SAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: 16.03.2023

### 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, 10.07.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 626 582	2 148 744
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 626 582</b>	<b>2 148 744</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		74 165	74 165
Annen driftskostnad		1 691 698	3 559 384
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 765 863</b>	<b>3 633 549</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 860 719</b>	<b>-1 484 805</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 310	618
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 310</b>	<b>618</b>
Annen finanskostnad		62 984	41 071
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>62 984</b>	<b>41 071</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-60 674</b>	<b>-40 453</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 800 045</b>	<b>-1 525 258</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 800 045</b>	<b>-1 525 258</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 800 045</b>	<b>-1 525 258</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 800 045</b>	<b>-1 525 258</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 800 045	-1 525 258
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 800 045</b>	<b>-1 525 258</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		168 236	-18 979
Andre fordringer		231 649	374 621
Sum fordringer		399 884	355 642
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		942 929	434 843
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		942 929	434 843
Sum omløpsmidler		1 342 814	790 485
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 342 814</b>	<b>790 485</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		942 021	
Udekket tap			858 023
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>942 021</b>	<b>-858 023</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>942 021</b>	<b>-858 023</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner			1 427 469
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>1 427 469</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>1 427 469</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner			313
Leverandørgjeld		367 172	195 932
Annen kortsiktig gjeld		33 621	24 794
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>400 792</b>	<b>221 039</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>400 792</b>	<b>1 648 508</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 342 814</b>	<b>790 485</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 467721

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 998 801 222  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: VÅLERENGGATA 22 SAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: 16.03.2023

**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, 21.06.2023



Organisasjonsnr: 998 801 222  
VÅLERENGGATA 22 SAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 626 582	2 148 744
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 626 582</b>	<b>2 148 744</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		74 165	74 165
Annen driftskostnad		1 691 698	3 559 384
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 765 863</b>	<b>3 633 549</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 860 719</b>	<b>-1 484 805</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 310	618
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 310</b>	<b>618</b>
Annen finanskostnad		62 984	41 071
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>62 984</b>	<b>41 071</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-60 674</b>	<b>-40 453</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 800 045</b>	<b>-1 525 258</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 800 045</b>	<b>-1 525 258</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 800 045</b>	<b>-1 525 258</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 800 045</b>	<b>-1 525 258</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 800 045	-1 525 258
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 800 045</b>	<b>-1 525 258</b>



Organisasjonsnr: 998 801 222  
VÅLERENGGATA 22 SAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		0	0
-------------------	--	---	---

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer		168 236	-18 979
Andre fordringer		231 649	374 621
Sum fordringer		399 884	355 642

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		942 929	434 843
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		942 929	434 843

Sum omløpsmidler		1 342 814	790 485
------------------	--	-----------	---------

SUM EIENDELER		1 342 814	790 485
---------------	--	-----------	---------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		942 021	
Udekket tap			858 023



Sum opptjent egenkapital	942 021	-858 023
Sum egenkapital	942 021	-858 023
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 427 469
Sum annen langsiktig gjeld	0	1 427 469
Sum langsiktig gjeld	0	1 427 469
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner		313
Leverandørgjeld	367 172	195 932
Annen kortsiktig gjeld	33 621	24 794
Sum kortsiktig gjeld	400 792	221 039
Sum gjeld	400 792	1 648 508
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 342 814</b>	<b>790 485</b>



Organisasjonsnr: 998 801 222  
VÅLERENGGATA 22 SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2023

Vålerengata 22 Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 13. mars - 16. mars 2023

Selskapsnummer: 5892





## Velkommen til årsmøte i Vålerenggata 22 Sameie

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 13. mars kl. 18:00 og lukker 16. mars kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5892>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og 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. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Vedtektsfeste valgkomite
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Vålerenggata 22 Sameie**



Sak 1

## **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 2

## **Valg av protokollvitner**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Marte Haug Simensen og Ingvild Smørvik er valgt.

Sak 3

## **Årsrapport og årsregnskap**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

1. s. 5892 Vålerenggata 22 Årsrapport 2022.pdf



Sak 4

## Vedtektsfeste valgkomite

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Til nå har det vært praksis for styret at varamedlem fungerer som valgkomite til årsmøtet. Styret ønsker å vedtektsfeste at årsmøtet nedsetter en egen valgkomite til neste årsmøte. Styret vil normalt foreslå avtroppende styremedlemmer som valgkomite for årsmøtet.

### Forslag til vedtak

Vedtektene endres til å inkludere følgende om valgkomité: Årsmøtet nedsetter en egen valgkomité til neste årsmøte.

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 65 000.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 65 000.

Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 2 år, et styremedlem for 2 år og et varamedlem for 1 år.

Gudrun Kathle Læg Reid og Veslemøy Lode blir sittende i sine verv i ett år til.

Kaja Bye Svartveit avslutter sin periode som styreleder, og Tommy Wika Jenssen stiller som kandidat for dette vervet.

Majken Helén Evensen har stilt opp som vara i to ett-årsperioder, og takker nå av.

### Innstilling

Om vara-kandidatene får likt antall stemmer avgjøres valget ved loddtrekning.



Ole Johnny Gauteplass tar enkelte oppdrag for CM-vedlikehold som er vaktmesterfirmaet sameiet benytter. Hvis han velges inn i styret vil han være inhabil i saker som angår avtalen med CM-vedlikehold.

## **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tommy Wika Jenssen

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Grim Otto Berg-Hansen

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Brita Bye
- Ole Johnny Gauteplass



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Kaja Bye Svartveit	2021-2023
Styremedlem	Tommy Wika Jenssen	2021-2023
Styremedlem	Gudrun Kathle Lægreid	2022-2024
Styremedlem	Veslemøy Lode	2020-2024
Varamedlem	Majken Helen Evensen	2021-2023

### Kontaktinformasjon

Styret kan kontaktes på [valerenggata22@styrommet.no](mailto:valerenggata22@styrommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no/5892](https://vibbo.no/5892).

### Vibbo

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

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7183519. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### Generelle opplysninger om Vålerenggata 22 Sameie

Sameiet består av 44 seksjoner.

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

Gårds- og bruksnummer:

232            274

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

Vålerenggata 22 Sameie har ingen ansatte.



## Forretningsførsel og revisjon

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

## Styrets arbeid

### Økonomi

I 2022 ble det ikke utført noen større arbeider som har gjort utslag på sameiets økonomi.

Styret valgte likevel å øke månedlig innbetaling til fellesutgifter med 5% fra den 1. juni 2022 som følge av at de fleste av våre leverandører av fellestjenester økte sine satser i tråd med KPI på ca. 3,5%.

Lånet som sameiet tok opp for å finansiere maling av kledning i 2021 har blitt betalt ned etter årsmøtevedtak i 2022. Det har ført til at fellesutgiftene kunne settes ned med 12% f.o.m. februar i år.

Det påløper fortsatt en del kostnader knyttet til fjernvarmeanlegget. Fortsatt må vi regne med at det vil ta tid før vi har kvittet oss med alt av partikler som setter seg fast og som må spyles vekk før det fanges opp i det sentrale filteret som ble installert for noen år siden.

Det har blitt varslet økninger fra leverandører av fellestjenester i 2023 også. Blant de største økningene er vann og avløp som økes med 23,4%, renovasjon økes med 13% og forsikringspremien hos Tryg økes med 10%. Styret må på bakgrunn av dette øke fellesutgifter på nytt men størrelsen er ikke besluttet enda. Endringen vil varsles i forkant.

### Ventilasjonsrens

Power Clean (TT teknikk) gjennomførte en vellykket rens av ventilasjonssystemet i februar 2022. Kostnadene for dette ble tatt av hver enkelt boenhet og gikk problemfritt for seg. Rensen var viktig å få gjennomført blant annet på grunn av brannfare. Systemet bør renses med cirka sju års mellomrom og det er viktig å ikke selv prøve å rense anlegget. Fjernvarmeanlegget

Styret har jevnlig kontakt med Pentex AS som har opparbeidet seg god kjennskap til anlegget. Vi oppfordrer alle i sameiet til å melde fra til styret når det oppstår komplikasjoner, og at man ved behov for vedlikehold, skifte av deler eller assistanse fra rørlegger, kontakter Pentex. Dette vil sikre at ikke nye problemer oppstår ved at rørleggere uten kjennskap til anlegget kommer til i skapene.

### Tagging

I mars 2022 var det hittil verste tilfellet av tagging hos oss da store tagger lyste opp langs hele fasaden mot Ingeborgsgate. Da styret fikk tilsendt et bilde av gjerningsmennene løpende fra stedet, valgte vi å politianmelde forholdet. Saken ble henlagt, men vi fortsetter kampen mot tagging på fasaden vår. Vaktmesteren vår og noen gode hjelpere har gjennom året rykket raskt ut og malt over tagging. Teorien er at taggingen vil avta om den fjernes raskt.

### Dugnad

Styret gjennomførte dugnad mai 2022 der det var godt oppmøte. Alle epletrær ble beskåret og fellesbed ble ferdigstilt. Vi serverte pølser og brus.



## Dugnadsbasert vanning

Styret har så langt basert seg på en dugnadsbasert ordning med vanningsansvarlige på hver husrekke. Det har fungert bare delvis. Samtidig som utfordringene med mye mer vær og dermed også lengre tørkeperioder enn tidligere år, blir en dugnadsbasert ordning for sårbar. Styret vil derfor se på muligheter for en ordning hvor tenåringene som bor i sameiet, og som kunne tenke seg en ekstra jobb i vår- og sommerhalvåret, får betalt for å gjøre jobben. Fungerer ikke dette, må styret igangsette andre og mer kostnadsdrivende løsninger som for eksempel å installere automatiserte vannløsninger, hvor dette er mulig.

## Brannvern

Norsk Brannvern utfører årlige befaringer for å kontrollere brannsikkerheten i alle enheter samt garasjeanlegg. Inspeksjon (2022) ble brannslukkere i boenhetene skiftet ut, brannslukkere var utdaterte da disse har en holdbarhet på 10 år.

Alle røykvarslere ble byttet 2018. Disse røykvarslerne skal ha en levetid på 10 år, uten at det er nødvendig å bytte batterier.

Norsk Brannvern er fortsatt engasjert av sameiet for å kontrollere brannsikkerheten i alle enheter samt garasjeanlegget.

## Fibernet

Årsmøtet 2022 vedtok at styret skulle undersøke hvorvidt sameiet kan tilknyttes en mer fremtidsrettet tilgang til internett og tv fremfor dagens løsning. Med god hjelp av ildsjeler i sameiet valgte styret å takke ja til et tilbud fra Obos OpenNet i oktober. Ettersom avtalen vi har med Telia autofornyes i mars hvert år med 12 måneders bindingstid ønsket styret å starte arbeidet så raskt som mulig for å unngå å måtte utsette overgangen til fibernet helt til våren 2024. Inngripen i fellesarealene våre har vært minimale, men i enkelte boenheter har det vist seg vanskelig å benytte eksisterende kabelrør til å trekke de nye kablene.

Styret jobber med å bistå med løsninger som fungerer for alle.

Avtalen med Telia er sagt opp og vil termineres den 1. april. Månedlig faktura fra Obos vil gjenspeile dette f.om. april.

## Forsikring

Styret har lagt reforhandlinger av forsikringer på is fram til påløpt fellesgjeld som en følge av rehabiliteringsprosjekt er nedbetalt. Dette basert på tilbakemeldinger fra forsikringsselskapene i en første runde med innhenting av tilbud. Styret vil fortsette dette arbeidet i 2023.

## Konklusjon for seksjonering av parkeringsplasser

Styret har undersøkt behovet for å seksjonere parkeringsplasser i henhold til tidligere årsmøtevedtak. Gjennom juridisk bistand i OBOS har styret fått klargjort mulighetene til å seksjonere parkeringsplasser og hva dette har av mulige konsekvenser for felleseiet. Det opprinnelige forslaget til vedtak om seksjonering skyldtes en frykt for at rettighetene ville falle bort om kort tid. Det viktigste funnet er at parkeringsplassene vil være i de ulike eierne av parkeringsplassenes eksklusive bruksrett i 19 år til. Denne eksklusive bruksretten er slått fast i vedtektene. Vedtektene forhindrer også salg av parkeringsplasser til andre enn beboere i sameiet.

Styret har derfor kommet fram til at vi ikke seksjonerer parkeringsplasser nå, men beholder ordningen med eksklusiv bruksrett som i dag. Vi anbefaler derfor styret som sitter i 2037 om å ta stilling til om eksklusiv bruksrett skal forlenges eller om garasjeplassene skal seksjoneres eller tilbakeføres som felleseie- og bruksrett, eller om det er helt andre behov tilpasset den tiden når den kommer.



## Øvrige forhold

Vi har hatt kun *en* vannlekkasje i bodområdet denne perioden. Det er færre enn tidligere år. Vannlekkasjene kommer i forbindelse med styrtregn typisk i august. Det er derfor viktig å følge med når vi vet at det kommer styrtregn. Vannlekkasjene oppstår i skjøtene på de underdimensjonerte vannrørene, som ikke greier å ta av for regnet når det kommer i ekstreme mengder. Vaktmester tetter skjøtene der det har vært lekkasje og vi ser at denne jobben har hatt effekt.

I år valgte vi å flytte julegrantenningen til andre søndag i advent så det ikke krasjet med Vålerenga Vels julegrantenning. Styret kjøpte inn bålpanne og grillt pølser og serverte gløgg. Det var godt oppmøte både av voksne og barn. Bålpannen kan benyttes av alle beboere, men den må brukes i henhold til husordensreglene og brannforskrift. Kontakt styret for å låne bålpannen.

Styret valgte å avholde årsmøtet digitalt i år også, til tross for at det ikke lenger er pålagt å begrense fysiske møter. Etter to år med ganske store prosjekter i sameiet vårt; maling av fasaden og bytte av internettleverandør, samt økte kostnader for de fleste av fellestjenestene våre, planlegger styret å ikke gjøre noen større endringer kommende periode. Det har heller ikke oppstått noen hendelser som krever kostbare eller vanskelige avgjørelser på årsmøtet. Erfaringer Obos har gjort de siste årene er at deltakelse i årsmøter er høyere ved digitale møter enn ved fysiske. Alt dette, kombinert med at styret ikke klarte å finne et ledig lokale i nærmiljøet for den ønskede årsmøtedatoen, gjorde at valget falt på digitalt møte. Et alternativ med et uformelt fysisk møte før fristen for avstemming går ut er en mulighet om et innsendt forslag bør diskuteres muntlig. Fra neste år av vil styret gjøre enda mer for å legge til rette for å avholde årsmøtene våre fysisk.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

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

Innkrevde felleskostnader er i henhold til budsjett. Andre inntekter er i hovedsak ekstraordinære innkrevinger for nedbetaling av sameiets lån.

Driftskostnadene er lavere budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold enn forventet.

### Resultat

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

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 943 772.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet 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 380 000 til ordinær drift og vedlikehold.

### 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 vi 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 22 Sameie.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på -12 % reduksjon av felleskostnadene fra 1.2.23, samt at det ikke innkreves for tv fra 1.4.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.





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

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: 36X5C-7Z1HE-1EBQD-WV2FO-1EFFH-ZY2AM



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 191 801	2 136 744	2 185 000	1 911 000
Andre inntekter	3	1 434 781	12 000	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 626 582</b>	<b>2 148 744</b>	<b>2 185 000</b>	<b>1 911 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-9 165	-9 165	-9 165	-9 165
Styrehonorar	5	-65 000	-65 000	-65 000	-65 000
Revisjonshonorar	6	-9 979	-7 808	-9 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-105 963	-102 975	-106 000	-110 000
Konsulenthonorar	7	-20 430	-11 583	-15 000	-21 000
Drift og vedlikehold	8	-297 261	-2 238 126	-453 000	-380 000
Forsikringer		-153 483	-143 952	-151 000	-168 000
Kommunale avgifter	9	-484 045	-465 820	-475 000	-554 000
Energi/fyring		-154 986	-126 954	-110 000	-135 000
TV-anlegg/bredbånd		-236 438	-218 175	-240 000	-240 000
Andre driftskostnader	10	-229 113	-243 992	-262 500	-270 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 765 863</b>	<b>-3 633 549</b>	<b>-1 895 665</b>	<b>-1 962 165</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 860 719</b>	<b>-1 484 805</b>	<b>289 335</b>	<b>-51 165</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	2 310	618	0	0
Finanskostnader	12	-62 984	-41 071	-55 000	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-60 674</b>	<b>-40 453</b>	<b>-55 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 800 045</b>	<b>-1 525 258</b>	<b>234 335</b>	<b>-51 165</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		942 021	0		
Udekket tap		0	-858 023		
Reduksjon udekket tap		858 023	0		



10

Vålerengata 22 Sameie

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanse felleskostnader		168 236	5 815
Forskuddsbetalte kostnader		231 649	197 785
Underregnskap		0	152 042
Driftskonto OBOS-banken		888 558	380 923
Sparekonto OBOS-banken		54 372	53 920
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 342 815</b>	<b>790 485</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 342 814</b>	<b>790 485</b>
<hr/>			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap		0	-858 023
Opptjent egenkapital		942 021	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>942 021</b>	<b>-858 023</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	0	1 427 469
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>0</b>	<b>1 427 469</b>
<hr/>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		27 936	24 794
Leverandørgjeld		367 172	195 932
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 400 000)		0	0
Påløpte renter		0	313
Energiavregning	14	5 160	0
Annen kortsiktig gjeld	15	525	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>400 793</b>	<b>221 039</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 342 814</b>	<b>790 485</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.02.2023

Styret i Vålerengata 22 Sameie

Kaja Bye Svartveit/s/

Tommy Wika Jenssen/s/

Veslemøy Lode/s/

Gudrun Kathle Læg Reid/s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Andel felleskostnader leiligheter	1 706 035
Andel felles bredbåndavtale	135 168
Andel felles TV avtale	114 048
Garasje	176 400
El-bil lader, storbruker	33 750
El-bil lader, normalbruker	26 400
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 191 801</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Ekstraordinær innbetaling, innfrielse av lån	1 432 715
Regnskapskorrigeringer	1
Refusjon strøm, bysykler	2 065
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>1 434 781</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-9 165
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-9 165</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 65 000. I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 6 200, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 979.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-13 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 930
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-20 430</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-51 177
Drift/vedlikehold VVS	-14 677
Drift/vedlikehold elektro	-8 184
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-19 750
Drift/vedlikehold brannsikring	-66 198
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-78 225
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-23 694
Egenandel forsikring	-26 000
Kostnader dugnader	-9 356
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-297 261</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-263 776
Renovasjonsavgift	-220 270
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-484 046</b>

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 353
Lyspærer og sikringer	-2 090



Vaktmestertjenester	-202 091
Andre fremmede tjenester	-1 109
Trykksaker	-3 037
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 200
Andre kontorkostnader	-424
Porto	-2 748
Bank- og kortgebyr	-3 063
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-229 113</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 457
Renter av sparekonto i OBOS-banken	452
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	314
Andre renteinntekter	87
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>2 310</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-57 984
Renter og provisjon på kassekreditt	-5 000
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-62 984</b>

**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

## OBOS-BANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2021	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere	72 531	
Nedbetat i år	1 427 469	0
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>0</b>

**NOTE: 14****ENERGIAVREGNING**

Akonto innbetalinger 2021	-718 620
Techem	29 245
Fjernvarme	674 634
Uoppgjort avregning 2021	9 581
<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-5 160</b>

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



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

**NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Purregebyr, OEF	-525
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-525</b>



## 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 13.03.23 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 16.03.23

**Selskapsnummer:** 5892 **Selskapsnavn:** Vålerenggata 22 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Marte Haug Simensen og Ingvild Smørvik er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



**Sak 4 Vedtektsfeste valgkomite**

Vedtektene endres til å inkludere følgende om valgkomité: Årsmøtet nedsetter en egen valgkomité til neste årsmøte.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 65 000.

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Tommy Wika Jenssen

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

Grim Otto Berg-Hansen

**Varamedlem** (kun 1 skal velges)

Brita Bye

Ole Johnny Gauteplass

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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.