



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tove Heggelund  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 29.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 892 194	2 876 960
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 892 194</b>	<b>2 876 960</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		12 271	8 180
Annen driftskostnad		8 273 189	2 100 463
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 399 560</b>	<b>2 222 743</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-5 507 367</b>	<b>654 218</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		80 290	45 424
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>80 290</b>	<b>45 424</b>
Annen finanskostnad		352 587	169 456
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>352 587</b>	<b>169 456</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-272 297</b>	<b>-124 032</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-5 779 664</b>	<b>530 186</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-5 779 664</b>	<b>530 186</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-5 779 664</b>	<b>530 186</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-5 779 664	530 186
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-5 779 664</b>	<b>530 186</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		29 659 376	28 467 289
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		16 361	28 632
Sum varige driftsmidler		29 675 738	28 495 922
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		29 675 738	28 495 922
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		15 096	10 187
Andre fordringer		94 502	88 349
Sum fordringer		109 598	98 536
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 199 273	3 047 906
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 199 273	3 047 906
Sum omløpsmidler		4 308 870	3 146 443
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>33 984 608</b>	<b>31 642 364</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		5 000	5 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		10 894 764	16 674 428
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>10 894 764</b>	<b>16 674 428</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>10 899 764</b>	<b>16 679 428</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		12 193 484	5 683 261
Øvrig langsiktig gjeld		9 182 400	9 182 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>21 375 884</b>	<b>14 865 661</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>21 375 884</b>	<b>14 865 661</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		54 072	45 243
Leverandørgjeld		1 654 888	52 032
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 708 960</b>	<b>97 275</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>23 084 844</b>	<b>14 962 936</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>33 984 608</b>	<b>31 642 364</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 538024

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Tove Heggelund  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2024

**Grunnlag for avgivelse**

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 27.06.2024



Organisasjonsnr: 953 007 584  
BORETTSLAGET VÅLERENGGATA

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 892 194	2 876 960
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 892 194</b>	<b>2 876 960</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		12 271	8 180
Annen driftskostnad		8 273 189	2 100 463
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 399 560</b>	<b>2 222 743</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-5 507 367</b>	<b>654 218</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		80 290	45 424
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>80 290</b>	<b>45 424</b>
Annen finanskostnad		352 587	169 456
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>352 587</b>	<b>169 456</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-272 297</b>	<b>-124 032</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-5 779 664</b>	<b>530 186</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-5 779 664</b>	<b>530 186</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-5 779 664</b>	<b>530 186</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-5 779 664	530 186
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-5 779 664</b>	<b>530 186</b>



Organisasjonsnr: 953 007 584  
BORETTSLAGET VÅLERENGGATA

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		29 659 376	28 467 289
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		16 361	28 632
Sum varige driftsmidler		29 675 738	28 495 922
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		29 675 738	28 495 922
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		15 096	10 187
Andre fordringer		94 502	88 349
Sum fordringer		109 598	98 536
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 199 273	3 047 906
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 199 273	3 047 906
Sum omløpsmidler		4 308 870	3 146 443
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>33 984 608</b>	<b>31 642 364</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 000	5 000



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	10 894 764	16 674 428
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>10 894 764</b>	<b>16 674 428</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>10 899 764</b>	<b>16 679 428</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	12 193 484	5 683 261
Øvrig langsiktig gjeld	9 182 400	9 182 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>21 375 884</b>	<b>14 865 661</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>21 375 884</b>	<b>14 865 661</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	54 072	45 243
Leverandørgjeld	1 654 888	52 032
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 708 960</b>	<b>97 275</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>23 084 844</b>	<b>14 962 936</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>33 984 608</b>	<b>31 642 364</b>



Organisasjonsnr: 953 007 584  
BORETTLAGET VÅLERENGGATA

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5014

Vålerenggata Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Vålerenggata Borettslag

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 12. juni kl. 09:00 og lukker 15. juni kl. 09:00.

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](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Annen informasjon

Møtet og avstemming gjøres digitalt. Som en prøveordning i 2024 avholdes et uformelt beboermøte i forkant av selve møtet/avstemming. Dato er satt til 6. juni. De som ønsker å stemme analogt kan benytte stemmeseddel i innkalling. Sendes på epost til Styret eller leveres i postkasse til Styreleder innen avstemningsfristen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Vedtaksendring I
7. Vedtektsendring II
8. Vedtektsendring III

Med vennlig hilsen,

Styret i Vålerenggata Borettslag



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder Merethe Sandberg er valgt.

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

Erik Duhamel og Bent Finseth 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)Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

#### Vedlegg

1. 5014 Vålerenggata BrI\_\_årsrapport.pdf

#### Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det legges opp til en økning av styrehonorar for gjeldende periode. Bakgrunnen er at nivået har stått uberørt siden 2020 og det har vært en markant økning i arbeidsmengde for styret i året som har vært. Nivået blir sammenlignbart med borettslag av lignende størrelse, samt gjenspeiler den generelle prisveksten i Norge. Vi håper også at interessen for å ta på seg verv øker som følge av dette, slik at vi unngår en potensiell situasjon der vi må leie inn en dyr tredjepart til å utføre styrearbeid. Godtgjørelse til styret foreslås satt til kr 120 000,-

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 120 000,-.

#### Sak 6

### Vedtaksendring I

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

§ 8 i borettslagets vedtekter fastslår om styrets sammensetning:

#### 8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

Det er en utfordring å få beboere til å delta i styrearbeidet. Den siste tiden har det vært praktisert å ha 1 varamedlem. Det har vist seg å være tilstrekkelig for styrets arbeid og vi foreslår en endring i vedtektene som gjenspeiler dette. Et styre bestående av 3 medlemmer inkl. styreleder har også vist seg å være tilstrekkelig, men det kan være hensiktsmessig å åpne for et utvidet styre om behov oppstår i fremtiden. Det kan også være en fordel om styret har anledning til å utpeke en nestleder om styreleder er indisponert. Vedtektsendringen foreslås å åpne også for dette.



## Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å endre § 8, punkt 8.1 - 1 til: "8-1 Styret (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-3 andre medlemmer. Styret kan ved behov utpeke en nestleder. Styret skal ha minst 1 varamedlem (ikke personlig vara).

Sak 7

## Vedtektsendring II

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

§ 8 i borettslagets vedtekter fastslår om styrets sammensetning:

8-1 Styret

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Siste oppnevning for varamedlem er for 2 år. Det tar tid å sette seg inn i styrets arbeid og gitt utfordringer med å få beboere til å påta seg verv foreslås det en vedtektsendring som gir samme varighet som for andre styremedlemmer. Det vil forenkles prosessen med å til enhver tid ha et fungerende styre.

## Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å endre §8, punkt 8-1, 2 til "(2) Funksjonstiden for styreleder, de andre medlemmene og varamedlem er to år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Sak 8

## Vedtektsendring III

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det er behov for en presisering av §4.3 Bygningmessige arbeider, punkt (2)

Borettslagets vedtekter sier:

"Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenn, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke."

Andelseiers adgang til bygningmessige endringer er begrenset i gjeldende tekst, men det er uklart at også større innvendige bygningmessige endringer skal meldes til styret. Andelseier har det fulle ansvar for at tiltak utføres forsvarlig og forskriftsmessig og må kunne dokumentere at arbeidene er utført etter gjeldende standard. Styret skal derfor orienteres om planlagte endringer slik at dette kan følges opp, spesielt ifht. konstruksjonsmessige endringer og endringer som har innvirkning på leiligheten som branncelle i bygningen.



Orienteringen til styret må inneholde en beskrivelse av planlagt endring og ha vedlagt nødvendige vedlegg som viser at nødvendig offentlig godkjenning er innhentet.

Styret foreslår å endre § 4.3-2 slik at bestemmelsen ikke kan mistolkes og slik at fremgangsmåten for orientering til styret er kjent.

#### Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å endre § 4, punkt 4.3 - 2 til: "4-3 Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Bygningsmessige endringer må ikke foretas uten at styret er orientert om endringen før arbeidet iverksettes. Andelseier har det fulle ansvar for at tiltak utføres forsvarlig og forskriftsmessig og må kunne dokumentere at arbeidene er utført etter gjeldende standard. Innhenting av evt. pålagt godkjenning av byggearbeidet fra offentlige instanser er andelseiers ansvar. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke."



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Merethe Sandberg	2023-2025
Styremedlem	Erik Alexandre Duhamel	2023-2025
Styremedlem	Bent Finseth	2023-2025
Varamedlem	Sofie Anna Elisabeth André	2023-2025

### Kontaktinformasjon

#### Styret

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

#### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Vålerenggata Borettslag

Borettslaget består av 50 andelsleiligheter.

Vålerenggata Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953007584, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

232 352

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Vålerenggata Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 80589889. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.  
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



## 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 forretningsfører 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.

Borettslaget fikk i 2018 utarbeidet en rapport, Vedlikeholdsnykkel 2018-2023, i regi av OBOS Prosjekt. Denne har i stor grad vært førende for styrets arbeid med vedlikehold. Så langt har vi konsentrert oss om punkter i rapporten som har fått satt tilstandsgrad (TG) 3 (Forhold som må påregnes utbedret umiddelbart) og 2 (Bygningsdel/element har behov for vedlikehold). Også påkommende oppgaver som har krevd oppfølging etter melding fra beboere og andre hendelser blitt gjennomført.

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, forretningsfører, naboer og andre interessenter.

**Gjennomførte større prosjekter i 2023:**

*Takprosjekt.* Takprosjektet inkl. solceller har klart vært det største løftet i borettslaget i 2023 og har krevd store ressurser både når det gjelder økonomi og styremedvirkning. Skifte av tak er en viktig oppgave (TG3) som har vært nødvendig i henhold til vedlikeholdsnøkkelen. Arbeidet er nå ferdigstilt. Prosjektet har gått greit uten store avvik eller budsjettoverskridelser. Underveis i prosjektet ble det oppdaget ødelagte taksperrer enkelte steder som ble skiftet ut. Det ble også lagt merke til at noen få vinduer hadde råteskader i lister utvendig, dette ble også utbedret. Det ble underveis fremsatt krav fra offentlige myndigheter om rapport om bæreevne for taket, som ble utført. Til sist var ikke kostnader til bytte av varmekabler i berørte nedløpsrør kalkulert inn i prosjektet. Utover dette ingen store avvik og styret mener gjennomføringen av prosjektet har vært gjort på en hensiktsmessig og solid måte av entreprenør og prosjektledelse.

*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. Inntjening som kommer beboerne til gode vil materialisere seg etter ca. 5 år iflg. prognoser. (Se også sak 3 til ekstraordinært årsmøte 2022.) Styret mener gjennomføringen av også dette prosjektet har vært gjort på en hensiktsmessig og solid måte av entreprenør og prosjektledelse.

*Brannvern.* Brannvern i borettslaget er hjemlet i Forskrift om brannforebygging. Etter brannen i januar 2023 har styret igangsatt en rekke tiltak for å bedre brannsikkerheten. Det er etablert nød/ledelys i oppganger, garasje og på loft, skilting til rømningsveier er kontrollert og justert, det er montert seriekoblede brannvarslere i garasje, på loft i nr. 11 og i kjellere i oppganger nr. 13-19 og etasjemarkører er montert i svalganger i nr. 11. Under takarbeidene ble det oppdaget at mekanismer på røykluker i oppganger nr. 13-19 var defekte. Disse er nå erstattet med nyere type, og det er inngått serviceavtale med leverandør. 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 året er det 8 av borettslagets 50 leiligheter som ikke er blitt kontrollert, dvs. 16 %, ved at beboer enten ikke var til stede eller ikke åpnet opp for branntekniker. 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 enkeltleiligheter, men om sikkerhet til alle beboere. Styret følger opp rapport fra siste brannvernrunde.

*Bakgård.* Bakgårdsprosjektet er løpende, og våren 2023 ble det gjort en del investeringer (se fjorårets årsrapport for mer detaljer). Det er blitt utarbeidet en rapport av landskapsarkitekt med forslag til utbedringer. Arbeidet tas opp igjen på vårparten 2024 når det er snø- og isfritt og mer egnet for utendørs arbeider. (Se også planer videre under.)



*Vifter.* Utluftingssystemet/vifter i borettslaget har vært sjekket av fagfolk og noen vifter viste seg å måtte skiftes. Dette arbeidet er nå ferdigstilt.

*Katodisk beskyttelse.* Det er tidligere etablert katodisk beskyttelse i garasje for å forhindre/stoppe oppdaget korrosjon av armering i betongkonstruksjonen. Styret er i dialog med tilbyder for fast serviceavtale for dette.

*Dugnad.* Den årlige dugnaden ble i 2023 gjennomført 5. juni. Det ble en hyggelig sosial sammenkomst som ble avsluttet med grilling av pølser og servering av is. Dugnadsoppgaver som ble fullført var bl.a. beising av gjerde mot nabo, beplantning, montering av utemøbler ved grillplassen samt generell rydding av bakgård og oppganger.

*Snørydding/strøing.* Denne vinteren har 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. Med slike mengder snø og is som skulle håndteres rundt nyttår og videre er det mange kunder hos firmaet som trenger ekstra snørydding/strøing og vaktmester har ikke alltid anledning til å prioritere vår henvendelse umiddelbart. Når det er sagt, er det fortsatt viktig at beboerne fortsetter å melde til styret når det er behov for snørydding/strøing slik at vi kan følge opp. Det er alltid hyggeligst om en slik henvendelse kan holdes i en god tone. 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 rus til strøing ved behov. Styret har nylig hatt et møte med Bygårdsservice der tema bl.a. var strøing og snørydding, og styret er i dialog med vaktmesterfirmaet om å få inkorporert snørydding av tak i avtalen.

## **Planer for 2024 og videre:**

*Bakgården (vår/sommer 2024).* Bakgårdsprosjektet fortsetter. Aktuelle oppgraderinger kan være nye sykkelstativ, oppgradering av område utenfor nr. 11, montering av ny og bedre belysning inkl. lyskastere med bevegelsessensor ved søppelkasser, vurdering av bytte av espalier for markterrasser, oppgradering av lekeplass inkl. bytte av dekke. Vi tar gjerne imot forslag til bakgårdsprosjektet og spesielt forslag til nytt lekeapparat på lekeplassen.

*Dugnad (vår 2024).* Som vanlig planlegger vi dugnad i bakgården med servering av pølser og is. Dato for dugnaden blir 30. mai 2024. 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.

*Fasadevask (vår 2024).* Vask av fasadene bør utføres og vil bli vurdert gjennomført i løpet av våren.



*Reforhandle borettslagets avtaler (høst 2024).* Borettslaget har avtaler med en rekke leverandører av varer og tjenester. Disse avtalene bør prøves reforhandles for å holde borettslagets kostnader på et akseptabelt nivå.

**Ved kapasitet og forsvarlig ifht. økonomi i løpet av 2024:**

*Sjekk av lokale riss/setningsskader (TG2).*

*Utskifting hovedstoppekraner innvendig (TG2).*

*Gjennomskylning og sjekk av avløpsrør.*

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

Takk for et fint år,

Med vennlig hilsen

Styret



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak rehabilitering av tak.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes økt lån og renteøkninger.

### Resultat

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

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 566 000 til løpende drift og vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

### Forsikring

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

### Lån

Vålerenggata Borettslag har lån i Obosbanken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 25% økning av ordinære felleskostnader, 22% økning av innkrevningen av tv/bredbånd og 22% økning av innkreving av trappevask.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET VÅLERENGGATA

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET VÅLERENGGATA.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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



#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

---

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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 Dokumentnøkkel: EUQQC-BTTPSW-EM006-YW7M8-UJUYE-UDJKP



# 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."

## Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-05-16 06:39:24 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EUQQC-BTTPSW-EM006-YW7MB-UUAYE-UDJKP

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

17 av 28

5014 Vålerenggata Brl\_\_årsrapport.pdf



## 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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>3 049 167</b>	<b>2 878 774</b>	<b>3 049 167</b>	<b>2 599 911</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-5 779 664	530 186	580 900	-325 740
Kjøp anleggsmiddel	0	-36 813		
Tilbakeføring av avskrivning	15 12 271	8 180	0	0
Fradrag for gjennomført påkostn.	14 -1 192 087	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16 12 395 607	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -5 885 384	-331 160	-334 000	-317 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-449 257</b>	<b>170 393</b>	<b>246 900</b>	<b>-642 740</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 599 910</b>	<b>3 049 168</b>	<b>3 296 067</b>	<b>1 957 171</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	4 308 870	3 146 443		
Kortsiktig gjeld	-1 708 960	-97 275		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 599 910</b>	<b>3 049 168</b>		



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 876 613	2 669 676	2 661 000	3 559 000
Andre inntekter	3	15 581	207 284	199 000	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 892 194</b>	<b>2 876 960</b>	<b>2 860 000</b>	<b>3 559 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 100	-19 240
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	0
Avskrivninger	15	-12 271	-8 180	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 592	-8 184	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-107 154	-103 018	-108 000	-116 000
Konsulenthonorar	7	-9 348	-219 926	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-6 645 326	-426 318	-356 000	-1 566 000
Forsikringer		-275 917	-232 500	-256 000	-303 000
Kommunale avgifter	9	-549 635	-457 985	-534 000	-615 000
Energi/fyring		-82 212	-113 027	-100 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-366 307	-339 396	-350 000	-388 000
Andre driftskostnader	10	-228 698	-200 110	-244 000	-250 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-8 399 560</b>	<b>-2 222 743</b>	<b>-2 112 100</b>	<b>-3 397 740</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-5 507 367</b>	<b>654 218</b>	<b>747 900</b>	<b>161 260</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	80 290	45 424	0	0
Finanskostnader	12	-352 587	-169 456	-167 000	-487 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-272 297</b>	<b>-124 032</b>	<b>-167 000</b>	<b>-487 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-5 779 664</b>	<b>530 186</b>	<b>580 900</b>	<b>-325 740</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	530 186		
Fra opptjent egenkapital		-5 779 664	0		



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

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	27 068 289	27 068 289
Utbedringer	14	1 192 087	0
Tomt		1 399 000	1 399 000
Andre varige driftsmidler	15	16 361	28 633
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>29 675 738</b>	<b>28 495 922</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		15 096	10 187
Forskuddsbetalte kostnader		94 502	88 349
Driftskonto OBOS-banken		3 580 213	1 274 120
Sparekonto OBOS-banken		619 060	1 773 787
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 308 870</b>	<b>3 146 443</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>33 984 608</b>	<b>31 642 364</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 50 * 100		5 000	5 000
Opptjent egenkapital		10 894 764	16 674 428
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>10 899 764</b>	<b>16 679 428</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	12 193 484	5 683 261
Borettsinnskudd	17	9 182 400	9 182 400
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>21 375 884</b>	<b>14 865 661</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		1 654 888	52 032
Påløpte renter		54 072	20 591
Påløpte avdrag		0	24 652
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 708 960</b>	<b>97 275</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>33 984 608</b>	<b>31 642 364</b>
Pantstillelse	18	22 982 400	19 682 400
Garantiansvar		0	0
Oslo, 10.05.2024			
Styret i Borettslaget Vålerenggata			

Merethe Sandberg/s/

Erik Alexandre Duhamel/s/

Bent 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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	2 244 960
TV/bredbånd	317 400
Lån	199 296
Trappevask	51 504
Garasje	46 920
Eiendomsskatt	16 533
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 876 613</b>

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

Lading	14 909
Avslutning konto i Handelsbanken	669
Ørekorr	3
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>15 581</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-14 100
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-14 100</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 2022/2023, og er på kr 100 000. I tillegg har styret fått dekket middag for kr 10 000, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 592.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 500
OBOS Prosjekt AS	-3 848
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-9 348</b>

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

Nortekk AS	-6 179 001
OBOS Prosjekt AS	-300 000
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-6 479 001</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-55 403
Drift/vedlikehold VVS	-11 442
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 089
Drift/vedlikehold brannsikring	-83 020
Kostnader dugnader	-6 371
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-6 645 326</b>

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

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

Eiendomsskatt	-16 533
Vann- og avløpsavgift	-306 213
Renovasjonsavgift	-226 889
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-549 635</b>

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

Container	-4 639
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 444
Vaktmestertjenester	-124 560
Renhold ved firmaer	-71 702
Andre fremmede tjenester	-1 620
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 000
Andre kontorkostnader	-1 472
Porto	-295
Bank- og kortgebyr	-2 971
Øreavrunding	6
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-228 698</b>

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

Kundeutbytte fra Gjensidige	26 291
Renter av driftskonto i OBOS-banken	53 973
Renter bank	26
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>80 290</b>

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

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-342 538
Andre rentekostnader	-10 049
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-352 587</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1985	23 328 400
Overført rehabilitering 2017	3 739 889
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>27 068 289</b>

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****UTBEDRINGER**

Solcellepanel	1 192 087
<b>SUM UTBEDRINGER</b>	<b>1 192 087</b>

Resten av kostnadene i dette prosjektet er vurdert som ordinært vedlikehold, og er ført i resultatregnskapet, se note 8. Arbeidene forventes ferdigstilt i 2024, da vil kostnadene Solcellepanelet førest som anleggsmiddel, og avskrives.

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

Grill		
Tilgang 2022	36 813	
Avskrevet tidligere	-8 180	
Avskrevet i år	-12 271	
		16 361
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>16 361</b>
<hr/>		
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-12 271</b>

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,65 %. Løpetiden er 11 år.		
Opprinnelig 2023	-2 675 942	
Nedbetalt i år	130 136	
		-2 545 806
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,65 %. Løpetiden er 18 år.		
Opprinnelig 2023	-2 919 665	
Nedbetalt i år	64 787	
		-2 854 878
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,65 %. Løpetiden er 40 år.		
Opprinnelig 2023	-6 800 000	
Nedbetalt i år	7 200	
		-6 792 800
Handelsbanken		
Opprinnelig 2016	-5 500 000	
Nedbetalt tidligere	2 767 986	
Nedbetalt i år	2 732 014	
		0
Handelsbanken		
Opprinnelig 2016	-5 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 048 753	
Nedbetalt i år	2 951 247	
		0
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-12 193 484</b>

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1985	-9 182 400
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-9 182 400</b>

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 182 400
Pantelån	12 193 484
<b>TOTALT</b>	<b>21 375 884</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	27 068 289
Tomt	1 399 000
<b>TOTALT</b>	<b>28 467 289</b>



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 12.06.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 15.06.24

Selskapsnummer: 5014 Selskapsnavn: Vålerenggata Borettslag

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Styreleder Merethe Sandberg er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Erik Duhamel og Bent Finseth er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></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 vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

- For  
 Mot

## Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 120 000,-.

- For  
 Mot

## Sak 6 Vedtaksendring I

Generalforsamlingen vedtar å endre § 8, punkt 8.1 - 1 til: "8-1 Styret (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-3 andre medlemmer. Styret kan ved behov utpeke en nestleder. Styret skal ha minst 1 varamedlem (ikke personlig vara).

- For  
 Mot

## Sak 7 Vedtektsendring II

Generalforsamlingen vedtar å endre §8, punkt 8-1, 2 til "(2) Funksjonstiden for styreleder, de andre medlemmene og varamedlem er to år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

- For  
 Mot

## Sak 8 Vedtektsendring III

Generalforsamlingen vedtar å endre § 4, punkt 4.3 - 2 til: "4-3 Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Bygningmessige endringer må ikke foretas uten at styret er orientert om endringen før arbeidet iverksettes. Andelseier har det fulle ansvar for at tiltak utføres forsvarlig og forskriftsmessig og må kunne dokumentere at arbeidene er utført etter gjeldende standard. Innhenting av evt. pålagt godkjenning av byggearbeidet fra offentlige instanser er andelseiers ansvar. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke."

- For  
 Mot



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.