



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 787 953
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VÅLERENGAPARKEN 2 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anette Bryn Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2023

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, 19.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 092 161	1 009 371
Sum inntekter		1 092 161	1 009 371
Kostnader			
Lønnskostnad		39 935	39 935
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		189 000	189 000
Annen driftskostnad		786 523	886 528
Sum kostnader		1 015 458	1 115 463
Driftsresultat		76 703	-106 092
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		696	149
Sum finansinntekter		696	149
Annen finanskostnad		88 089	57 844
Sum finanskostnader		88 089	57 844
Netto finans		-87 393	-57 695
Ordinært resultat før skattekostnad		-10 690	-163 787
Ordinært resultat etter skattekostnad		-10 690	-163 787
Årsresultat		-10 690	-163 787
Totalresultat		-10 690	-163 787
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-10 690	-163 787
Sum overføringer og disponeringer		-10 690	-163 787



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		55 498 009	55 498 390
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 646 000	2 835 000
Sum varige driftsmidler		58 144 009	58 333 390
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		58 144 009	58 333 390
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		45 300	36 587
Sum fordringer		45 300	36 587
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		340 122	197 736
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		340 122	197 736
Sum omløpsmidler		385 422	234 323
SUM EIENDELER		58 529 431	58 567 713

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		85 000	85 000
Sum innskutt egenkapital		85 000	85 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		33 427 959	33 438 650
Sum opptjent egenkapital		33 427 959	33 438 650
Sum egenkapital		33 512 959	33 523 650
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 833 582	2 833 582
Øvrig langsiktig gjeld		22 164 000	22 164 000
Sum annen langsiktig gjeld		24 997 582	24 997 582
Sum langsiktig gjeld		24 997 582	24 997 582
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		683	335
Leverandørgjeld		4 393	18 390
Annen kortsiktig gjeld		13 814	27 756
Sum kortsiktig gjeld		18 890	46 481
Sum gjeld		25 016 472	25 044 063
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		58 529 431	58 567 713



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 590977

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 787 953
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VÅLERENGAPARKEN 2 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anette Bryn Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2023

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, 19.07.2023



Organisasjonsnr: 992 787 953
VÅLERENGAPARKEN 2 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 092 161	1 009 371
Sum inntekter		1 092 161	1 009 371
Kostnader			
Lønnskostnad		39 935	39 935
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		189 000	189 000
Annen driftskostnad		786 523	886 528
Sum kostnader		1 015 458	1 115 463
Driftsresultat		76 703	-106 092
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		696	149
Sum finansinntekter		696	149
Annen finanskostnad		88 089	57 844
Sum finanskostnader		88 089	57 844
Netto finans		-87 393	-57 695
Ordinært resultat før skattekostnad		-10 690	-163 787
Ordinært resultat etter skattekostnad		-10 690	-163 787
Årsresultat		-10 690	-163 787
Totalresultat		-10 690	-163 787
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-10 690	-163 787
Sum overføringer og disponeringer		-10 690	-163 787



Organisasjonsnr: 992 787 953
VÅLERENGAPARKEN 2 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		55 498 009	55 498 390
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 646 000	2 835 000
Sum varige driftsmidler		58 144 009	58 333 390
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		58 144 009	58 333 390
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		45 300	36 587
Sum fordringer		45 300	36 587
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		340 122	197 736
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		340 122	197 736
Sum omløpsmidler		385 422	234 323
SUM EIENDELER		58 529 431	58 567 713
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		85 000	85 000
Sum innskutt egenkapital		85 000	85 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	33 427 959	33 438 650
Sum opptjent egenkapital	33 427 959	33 438 650
Sum egenkapital	33 512 959	33 523 650
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 833 582	2 833 582
Øvrig langsiktig gjeld	22 164 000	22 164 000
Sum annen langsiktig gjeld	24 997 582	24 997 582
Sum langsiktig gjeld	24 997 582	24 997 582
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	683	335
Leverandørgjeld	4 393	18 390
Annen kortsiktig gjeld	13 814	27 756
Sum kortsiktig gjeld	18 890	46 481
Sum gjeld	25 016 472	25 044 063
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	58 529 431	58 567 713



Organisasjonsnr: 992 787 953
VÅLERENGAPARKEN 2 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Vålerengaparken 2 Borettslag

9. mai 2023

Selskapsnummer: 5896





Velkommen til årsmøte i Vålerengaparken 2 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.

Dato for årsmøtet:

9. mai 2023 kl. 18:00, Vålerenga prestegårds konfirmantsal.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer

Med vennlig hilsen,

Styret i Vålerengaparken 2 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.

Styrets innstilling

Styrets innstiller Alexander Aalvik fra Obos som møteleder.

Forslag til vedtak

Alexander Aalvik er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.



Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Alexander Aalvik foreslått. Som protokollvitner ble Wilma Aagesen foreslått.

Sak 4

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 5

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. 5896 Årsrapport til styrerommet.no.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 35 000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 35 000.



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Gunnar Holm	Etterstadgata 41 B
Styremedlem	Audun Garberg	Etterstadgata 39 C
Styremedlem	Torill Emblem Nysted	Etterstadgata 39 C
Varamedlem	Freddy Birkeli	Etterstadgata 41 B
Varamedlem	Sølvi Blenne	Etterstadgata 41 B

Valgkomiteen

Sølvi Blenne	Etterstadgata 41 B
Håkon Høydal	Etterstadgata 39 E

Generelle opplysninger om Vålerengaparken 2 Borettslag

Borettslaget består av 17 andelsleiligheter.

Vålerengaparken 2 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992787953, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

232 129 483

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.

Vålerengaparken 2 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Vålerengaparken 2 borettslag

Styrets arbeid

Styret har gjennomført 6 styremøter siden årsmøtet 2022. To av møtene var henholdsvis til fastsetting av budsjett for 2023 og behandling av regnskap for 2022. Det har vært gjennomført et ekstraordinært årsmøte der vi vedtok fasadeendring som muliggjør utvendig solskjerming under visse vedtatte forutsetninger.

Av større saker som har vært styrebehandlet og oppgaver som er utført kan det nevnes at vi har ; fastsatt og strukturert regelmessig HMS arbeid, gjennomført utvendig og innvendig befarings av bygningsmasse og fellesarealer i den forbindelse. Avvik, funn, og risikovurdering med tilhørende tiltak er under utarbeidelse. Det er innhentet pristilbud på regelmessig kontroll og vedlikehold av overrisslingsanlegg med sikte på å inngå en langsiktig avtale. Styret ønsker av kostnadshensyn å innhente flere tilbud før beslutning fattes. Styret har avdekket feilfakturerings av felleskostnadene fra Telia over tid, som nå er kompensert og refundert.

Av andre hendelser nevnes bytte av låsesylinder til inngangsdør i nr. 39, fjernet graffiti fra søppeldør og dør til sykkelrom, entrelys i EG 41 B er reparert. Defekt ringeklokke i 41 B har ikke latt seg bytte ut. Årsaken til dette er, ifølge vår leverandør (Hoel elektro AS), at importørens nye eiere ikke følger opp henvendelsene, sannsynligvis på grunn manglende lønnsomhet i slike småsaker. To porttelefoner til 39c er heller ikke levert. I tillegg har vi avventet standardisering av navneskilt på ringeapparatene til etter reparasjonen. Styret vurderer alternativer siden 7- 8 henvendelser og purringer over for lang tid ikke har ført frem.

Vedlikeholdsprosjekter de nærmeste årene er maling av byggene, bytte ut gjenstående ventilasjonsvifter, å reparere takrenner. Andre prosjekter som er til vurdering er ny utendørs sykkelparkering, trimming og felling av trær, opprette kompost berge, og sikre tørre lagringsforhold i kjellerarealene.

Høstdugnaden ble gjennomført i oktober, der blant annet støvsuging av fellesgarasjen og fjerning av defekte sykler eller sykler som ikke er i bruk fra sykkelbodene ble gjennomført. Dette vil bli fulgt opp i framtidige dugnader. Defekte sykler og sykler som ikke er i bruk skal som hovedregel ikke henses i sykkelbodene, men oppbevares på private arealer (f.eks. kjellerbod, eller på egne garasjeplasser).

BaneNor skal gjennomføre grunnundersøkelser langs toglinja i Brynsbakken vinter/vår 2023, og har søkt få utført grunnboringer på våre rekreasjonsarealer. Søknaden fra BaneNor er behandlet av styret. Styret kunne i første omgang ikke godkjenne forespørselen og ba om avklaringer knyttet til gjennomføring, støy, tidsperiode og andre forhold. BaneNors svar fortalte blant at grunnboringa innebærer 5 borehull og vil gjennomføres over tre dager i perioden mellom kl. 0800-1700, om det ikke er stillehensyn å ta. Operasjonen gjennomføres med en beltegående boremaskin. Ev. boring i fjell vil være ekstra støyende, men kun vare i 10-15 minutter, skriver BaneNor. De har også sagt ja til å dele resultatet av grunnboringene med borettslaget. BaneNor vil rydde opp etter arbeidet, reparere sår i bakken og bærer ansvaret for eventuelle skader som måtte oppstå.

Styret har valgt, under noe tvil, å godkjenne inngrepet etter denne avklaringen. Alternativet ville vært at BaneNor ba kommunen om gå til såkalt tvangsfullbyrdelse. BaneNor kompenserer borettslaget kr. 5 000,- for ulempen arbeidet vil medføre.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vålerengaparken 2 Borettslag.

Lån

Vålerengaparken 2 Borettslag har lån i OBOS banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Vålerengaparken 2 Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Vålerengaparken 2 Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvise bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: PESE3-IGX45-NF70-HHT3Z-A0Y14-VN8AS



INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnska		Budsjet	Budsjet
		2022	2021		
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		187 842	152 142	187 842	366 532
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-10 690	-163 787	-15 000	65 000
Tilbakeføring av avskrivning	13	189 000	189 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	0	-35 519	-1 000	-1 000
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		381	46 005	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		178 691	35 699	-16 000	64 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		366 532	187 842	171 842	430 532
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		385 422	234 323		
Kortsiktig gjeld		-18 890	-46 481		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		366 532	187 842		

VÅLERENGAPARKEN 2 BORETTSLAG
ORG.NR. 992 787 953, KUNDENR. 5896



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnska p 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		88 089	56 860	58 848	118 548
Innkrevde felleskostnader	2	1 004 072	951 152	978 152	978 452
Andre inntekter		0	1 359	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 092 161	1 009 371	1 037 000	1 097 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 935	-4 935	-5 000	-5 000
Styrehonorar	4	-35 000	-35 000	-35 000	-35 000
Avskrivninger	13	-189 000	-189 000	0	0
Revisjonshonorar	5	-10 466	-5 323	-6 200	-6 500
Forretningsførerhonorar		-90 355	-87 808	-90 500	-95 000
Konsulenthonorar	6	-7 268	-4 198	-5 000	-6 000
Drift og vedlikehold	7	-7 273	-75 030	-205 000	-190 800
Forsikringer		-124 228	-116 580	-112 500	-123 500
Kommunale avgifter	8	-93 252	-77 741	-76 000	-93 400
Kostnader sameie	20	-268 864	-324 092	-264 800	-264 800
Energi/fyring		-24 518	-29 224	-23 000	-23 000
TV-anlegg/bredbånd		-127 211	-118 701	-148 000	-153 000
Andre driftskostnader	9	-33 088	-47 832	-26 000	-36 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 015 458	-1 115 463	-997 000	-1 032 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		76 703	-106 092	40 000	65 000
DRIFTSRESULTAT		76 703	-106 092	40 000	65 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	696	149	0	0
Finanskostnader	11	-88 089	-57 844	-55 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-87 393	-57 695	-55 000	0
ÅRSRESULTAT		-10 690	-163 787	-15 000	65 000

Overføringer:

Fra annen egenkapital -10 690 -163 787

VÅLERENGAPARKEN 2 BORETTSLAG
ORG.NR. 992 787 953, KUNDENR. 5896

BALANSE



10

Vålerengaparken 2 Borettslag

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	47 098 500	47 098 500
Tomt		8 311 500	8 311 500
Andel egenkapital i fellesanlegg	20	88 009	88 390
Andre varige driftsmidler	13	2 646 000	2 835 000
SUM ANLEGGSMIDLER		58 144 009	58 333 390
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		108	0
Forskuddsbetalte kostnader		35 352	30 723
Andre kortsiktige fordringer	14	9 840	5 864
Driftskonto OBOS-banken		336 978	194 618
Sparekonto OBOS-banken		3 144	3 118
SUM OMLØPSMIDLER		385 422	234 323
SUM EIENDELER		58 529 431	58 567 713
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 17 * 5 000		85 000	85 000
Annen egenkapital	15	33 427 959	33 438 650
SUM EGENKAPITAL		33 512 959	33 523 650
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	2 833 582	2 833 582
Borettsinnskudd	17	22 164 000	22 164 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		24 997 582	24 997 582
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 826	23 086
Leverandørgjeld		4 393	18 390
Påløpte renter		683	335
Annen kortsiktig gjeld	18	-12	4 670
SUM KORTSIKTIG GJELD		18 890	46 481
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		58 529 431	58 567 713
Pantstillelse	19	72 427 100	72 727 100

Vedlegg 1

15 av 24

5896 Årsrapport til styreverret.no.pdf



11

Vålerengaparken 2 Borettslag

Garantiansvar	20	56 097	3 396
---------------	----	--------	-------

Oslo, 11.04.2023

Styret i Vålerengaparken 2 Borettslag

Gunnar Holm\	Audun Garberg\	Torill Emblem Nysted\
--------------	-------------------	-----------------------

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 KLASIFISERING 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.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.



Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	866 496
Kabel-tv	112 200
Kapitalkost. lån 2	79 787
Eiendomsskatt	25 376
Kapitalkostnader på IN-lån	3 514
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-380
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	5 168
Overført til kapitalkostnader	-88 089
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 004 072

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 935
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 935

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 35 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 466.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 268
SUM KONSULENTHONORAR	-7 268

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 655
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-4 443
Kostnader dugnader	-176
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-7 273



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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-25 401
Vann- og avløpsavgift	-65 714
Feieavgift	-2 138
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-93 252

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Diverse leiekostnader/leasing	-21 370
Andre fremmede tjenester	-9 482
Bank- og kortgebyr	-2 235
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-33 088

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	525
Renter av sparekonto i OBOS-banken	26
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	145
SUM FINANSINTEKTER	696

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-3 134
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-84 955
SUM FINANSKOSTNADER	-88 089

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	47 098 500
SUM BYGNINGER	47 098 500

Tomten ble kjøpt i 2008.

Gnr.232/bnr.129 M. flere

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg	
Tilgang 2010	3 780 000
Avskrevet tidligere	-945 000



Avskrevet i år	-189 000	2 646 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		2 646 000
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-189 000

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, IN	1 478
S.5957	4 841
S5957	3 521
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	9 840

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Udekket tap	-791 550
Egenkapital fra IN tidligere år	34 219 509
Egenkapital fra IN 2022	0
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	33 427 959

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 50 år.

	-33 257	
Opprinnelig 2008	935	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	33 175 354	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken pr.31.12.2022		-82 643

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 45 år.

Opprinnelig, 2015	-3 795 094	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	1 044 155	



Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken pr.31.12.2022		-2 750 939
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-2 833 582

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS Boligkreditt AS	Første avdrag er 30/12-2040
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/12-2040	
7, 10, 13, 17		550
8, 9, 11, 12, 14, 15		600
2, 6		800

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-22 164 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-22 164 000

NOTE: 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avregningskonto, IN	-23
Gebyrer	35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	12

LANGSIKTIGE FORDRINGER

NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	22 164 000
Pantelån	2 833 582
Beregnete IN-forpliktelser	34 219 509
TOTALT	59 217 091



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

Bygninger	47 098 500
Tomt	8 311 500
TOTALT	55 410 000

NOTE: 20

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 745/1200 av Sameiet Etterstadgt. 39. $745/1200 * 90\,357 = 56\,097$

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Sameiet Etterstadgt. 39.

Selskapets andel i Sameiet Etterstadgt. 39 vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnader i Sameiet Etterstadgt. 39 er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 494306. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Større vedlikehold og rehabilitering

2015 Beising med maling av vinduer.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 9.05.23

Selskapsnummer: 5896 **Selskapsnavn:** Vålerengaparken 2 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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