



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 11.06.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 272 247	1 227 267
Sum inntekter		1 272 247	1 227 267
Kostnader			
Lønnskostnad		39 935	45 640
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		189 000	189 000
Annen driftskostnad		881 279	1 004 498
Sum kostnader		1 110 214	1 239 138
Driftsresultat		162 033	-11 871
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 577	2 612
Sum finansinntekter		2 577	2 612
Annen finanskostnad		175 040	148 896
Sum finanskostnader		175 040	148 896
Netto finans		-172 463	-146 284
Resultat før skattekostnad		-10 430	-158 155
Årsresultat		-10 430	-158 155
Totalresultat		-10 430	-158 155
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-10 430	-158 155
Sum overføringer og disponeringer		-10 430	-158 155



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		55 584 305	55 537 797
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 268 000	2 457 000
Sum varige driftsmidler		57 852 305	57 994 797
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		57 852 305	57 994 797
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			118
Andre fordringer		106 501	72 069
Sum fordringer		106 501	72 187
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		415 232	330 287
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		415 232	330 287
Sum omløpsmidler		521 734	402 475
SUM EIENDELER		58 374 039	58 397 272



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		33 259 375	33 269 804
Sum opptjent egenkapital		33 259 375	33 269 804
Sum egenkapital		33 344 375	33 354 804
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 833 582	2 833 525
Øvrig langsiktig gjeld		22 164 000	22 164 000
Sum annen langsiktig gjeld		24 997 582	24 997 525
Sum langsiktig gjeld		24 997 582	24 997 525
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		951	14 938
Leverandørgjeld		16 380	4 606
Annen kortsiktig gjeld		14 751	25 399
Sum kortsiktig gjeld		32 082	44 943
Sum gjeld		25 029 664	25 042 468
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		58 374 039	58 397 272



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 478815

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 10.06.2025



Organisasjonsnr: 992 787 953
VÅLERENGAPARKEN 2 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 272 247	1 227 267
Sum inntekter		1 272 247	1 227 267
Kostnader			
Lønnskostnad		39 935	45 640
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		189 000	189 000
Annen driftskostnad		881 279	1 004 498
Sum kostnader		1 110 214	1 239 138
Driftsresultat		162 033	-11 871
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 577	2 612
Sum finansinntekter		2 577	2 612
Annen finanskostnad		175 040	148 896
Sum finanskostnader		175 040	148 896
Netto finans		-172 463	-146 284
Resultat før skattekostnad		-10 430	-158 155
Årsresultat		-10 430	-158 155
Totalresultat		-10 430	-158 155
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-10 430	-158 155
Sum overføringer og disponeringer		-10 430	-158 155



Organisasjonsnr: 992 787 953
VÅLERENGAPARKEN 2 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		55 584 305	55 537 797
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 268 000	2 457 000
Sum varige driftsmidler		57 852 305	57 994 797

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		57 852 305	57 994 797
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer			118
Andre fordringer		106 501	72 069
Sum fordringer		106 501	72 187

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		415 232	330 287
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		415 232	330 287

Sum omløpsmidler		521 734	402 475
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		58 374 039	58 397 272
----------------------	--	-------------------	-------------------

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	33 259 375	33 269 804
Sum opptjent egenkapital	33 259 375	33 269 804
Sum egenkapital	33 344 375	33 354 804
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 833 582	2 833 525
Øvrig langsiktig gjeld	22 164 000	22 164 000
Sum annen langsiktig gjeld	24 997 582	24 997 525
Sum langsiktig gjeld	24 997 582	24 997 525
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	951	14 938
Leverandørgjeld	16 380	4 606
Annen kortsiktig gjeld	14 751	25 399
Sum kortsiktig gjeld	32 082	44 943
Sum gjeld	25 029 664	25 042 468
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	58 374 039	58 397 272



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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5896

VÅLERENGAPARKEN 2 BORETTSLAG



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:

21. mai 2025 kl. 18:00, Hos Morten i næringsbygget Etterstadgata 39.

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
7. Valg av tillitsvalgte

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Alexander Aalvik i Obos er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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 [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] 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.

Vedlegg

1. 5896 Årsregnskap 2024 1.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 35 000.

Styrets innstilling
Styret foreslår å holde styrehonoraret uendret også denne gang.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 35 000.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Årsmøtet 2024 valgte ikke valgkomite og styret arbeider med å få plass en komiteansvarlig og/eller kandidater til årsmøtet.

Ett styremedlem skal velges for to år og to varamedlemmer skal velges for ett år.

Innstilling

Styret innstiller på at kandidat(er) til styremedlem og varamedlemmer kunngjøres når avklart , senest på årsmøtet.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet



Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styret har gjennomført 7 styremøter siden årsmøtet 2024. I tillegg er det gjennomført arbeids- og planleggingsmøter.

Høstdugnaden i fjor ble utført i oktober og årets vårdugnad avviklet vi den 28. april, begge med bra oppmøte.

Den 21. august førte kraftig regn til en stor lekkasje fra det kommunale avløpet. Avløpsvann flommet inn i leilighet nr. 41, kjellerens fellesarealer og tavlerommet. Tre kjellerboder og leilighetens bod ble også rammet. Leiligheten ble midlertidig ubeboelig og måtte helrenoveres.

Styret opplevde kommunikasjonsproblemer under opprydding og renovering, spesielt med forsikringsselskapet, men også i forhold til Oslo kommunes vann og avløpsetat, Recovery og Khap entreprenør. Det oppstod forsinkelser med flytting og lagring av bodinnhold, samt sanering av boder og fellesområdene. Oppdatering og orientering om renoveringsarbeidets fremdrift opplevdes mangelfull.

Som del av borettslagets HMS-arbeid gjennomførte styret en befaring høsten 2024. Det ble avdekket avvik i bygningsmassens oppganger, garasjeanlegg, kjeller og andre fellesarealer. Styret sendte ut informasjon til beboerne med oppfordring om å rette opp avvik som tilligger andelseiere.

Mangelfullt renhold og ureglementert plassering av private eiendeler i oppgang og fellesarealer er gjentakende utfordringer.

Komplett vaskeutstyr er nå tilgjengelig i hver oppgang. Styret oppfordrer til hyppig og grundig egenorganisert renhold, spesielt i oppgangene i nr. 41.

Styret minner om at all fasadeendring, som utvendig solskjerming, bytte av vinduer, balkongdører og annet krever alltid styrets formelle godkjenning på forhånd.

Garasjeanlegget inneholder for mange ureglementerte og ikke bilrelaterte gjenstander som må fjernes. Styret henviser til borettslagets husordensregler avsnitt om fellesgarasjen. Regelverket skal blant annet sikre brannsikring og god framkommelighet i garasjeanlegget.

To brannslukningsapparat er på plass i garasjeanlegget.

Snørydding og sandstrøing på gangveien har vært mangelfull i vinter. Styret har diskutert dette med Vålerengaparken 1 borettslag, som nå har innhentet et pristilbud for å inkludere manuell snørydding og strøing av disse områdene. Prisen for denne manuelle tilleggstenesten blir altfor høy. Styret besluttet å ikke gå videre med saken.

Styret mener at dagens snøryddingsfirma ikke har riktig utstyr for VP 1 og VP 2s behov. VP 1 foreslår å vurdere andre tilbud og bytte leverandør. Vi har bedt om et møte etter sommeren for oppfølging.

En ny strøsandkasse ble anskaffet kort tid før den siste vinteren og strategisk plassert ved gangveiens kryss mellom nummer 39 og 41, slik at den er lett tilgjengelig for felles bruk.

Gjesteparkeringen kan nå benyttes både med og uten parkeringskort, da det er innført en alternativ løsning med elektronisk gjesteparkering. Reglene og tidsperiodene for gjesteparkering forblir uendret. Informasjonsbrev er distribuert til andelseiere og er lagt ut på VIBBO.

Årlig kontroll og vedlikehold av overrissingsanlegget i EG 41 er gjennomført. Ikke alle leiligheter ble inspisert på grunn av fravær eller tidspunkter som ikke passet. Henvendelser med anmodning om etterkontroll har foreløpig ikke ført frem. Det ligger forskriftsforslag til myndighetsbehandling der dagens kontroll av private overslingsanlegg vil kunne erstattes av egenkontroll og rapportering.



Vålerengaparken 1 borettslag har bifalt at andelseierne i begge borettslagene kan etablere plantevekstkasser på fellesarealene langs gjerdet mot skolen. Vekstkassene skal måle 80 x 120 cm og plasseres med kortsiden i en avstand på 50 cm fra gjerdet.

Av større vedlikeholdsprosjekt de nærmeste årenem som utbedring av takrønnene med vurdering av tilpassede nedløp for varmepumpers avrenning, maling av byggene, og renovering av garasjeanlegg, vil vi i år måtte prioritere maling av byggene, da det er 10 år siden forrige malingsrunde.

Styret er i slutfasen av å vurdere hvilket av de tre innkommende maletilbudene vi skal gå for. Arbeidene vil gjennomføres i løpet av sommeren 2025. Låneopptak vil være nødvendig for å delfinansiere malearbeidene.

Garasjevedlikehold med kartlegging av fuktproblematikk og drenering er besluttet gjennomført av styret i Sameiet Etterstgt.39. Styret er i gang med å innhente tilbud om teknisk vurdering av byggets tilstand og fuktutfordringer fra relevant kompetanse.

Avtalen med Telia er reforhandlet med fastprisreduksjon. Manglende enighet mellom Telia og TV2 om avtalefornyelse har gjort at Telia tilbyr ekstrapoeng til andelseierne og fratrekk på kr. 69,- pr. abonnement på felleskostnadene til VP2 så lenge Telia ikke kan tilby TV2 slik avtalt.

Styret ønsker å bytte forvalter av ladestrøm i garasjeanlegget. Dette grunnet en ny prismodell fra Charge365- med fastpris på kr. 89,- pr. ladeenhet pr. måned i stedet for 15% påslag på forbruk. Leverandørbytte er må tas opp med sameiet Etterstadgt. 39 som formelt er avtalepart med systemforvalter.

Styrets anbefaling til Sameiet er å vurdere Movel som ny ladestrømforvalter. Movel kjøper strøm til spotpris, har samarbeidsavtale med OBOS, og fremstår med en mer attraktiv tjeneste og prismodell.



INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		357 532	366 532
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-10 430	-158 155
Tilbakeføring av avskrivning	15	189 000	189 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	57	-57
Økning egenkapital i fellesanlegg		-46 508	-39 788
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		132 119	-9 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		489 652	357 532
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		521 734	402 475
Kortsiktig gjeld		-32 082	-44 943
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		489 652	357 532





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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Kapitalkostnader		174 922	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	1 094 376	1 219 885	1 292 776	1 337 000
Andre inntekter	3	2 949	7 382	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 272 247	1 227 267	1 292 776	1 337 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 935	-5 640	-5 000	-5 000
Styrehonorar	5	-35 000	-40 000	-50 000	-45 000
Avskrivninger	15	-189 000	-189 000	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 164	-6 396	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-98 825	-93 983	-100 000	-105 000
Konsulenthonorar	7	-13 870	-8 700	-8 000	-8 000
Drift og vedlikehold	8	-32 920	-200 386	-168 000	-433 000
Forsikringer		-137 501	-133 037	-135 000	-161 000
Kommunale avgifter	9	-127 804	-131 318	-147 200	-119 000
Kostnader sameie	14	-240 378	-232 852	-278 000	-300 600
Energi/fyring		-32 973	-35 455	-30 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-144 118	-124 045	-153 000	-159 000
Andre driftskostnader	10	-43 727	-38 327	-36 000	-37 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 110 214	-1 239 138	-1 117 200	-1 409 600
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		162 033	-11 871	175 576	-72 600
DRIFTSRESULTAT		162 033	-11 871	175 576	-72 600
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 577	2 612	0	0
Finanskostnader	12	-175 040	-148 896	-171 000	-175 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-172 463	-146 284	-171 000	-175 000
ÅRSRESULTAT		-10 430	-158 155	4 576	-247 600
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		-10 430	-158 155		





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

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	47 098 500	47 098 500
Tomt		8 311 500	8 311 500
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	174 305	127 797
Andre varige driftsmidler	15	2 268 000	2 457 000
SUM ANLEGGSMIDLER		57 852 305	57 994 797
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	118
Forskuddsbetalte kostnader		42 889	36 029
Andre kortsiktige fordringer	16	63 612	36 040
Driftskonto OBOS-banken		411 888	327 058
Sparekonto OBOS-banken		3 345	3 229
SUM OMLØPSMIDLER		521 734	402 475
SUM EIENDELER		58 374 039	58 397 272
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 17 * 5 000		85 000	85 000
Annen egenkapital	17	33 259 375	33 269 805
SUM EGENKAPITAL		33 344 375	33 354 805
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	2 833 582	2 833 525
Borettsinnskudd	19	22 164 000	22 164 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		24 997 582	24 997 525
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 737	25 434
Leverandørgjeld		16 380	4 606
Påløpte renter		951	14 881
Påløpte avdrag		0	57
Annen kortsiktig gjeld	20	14	-35
SUM KORTSIKTIG GJELD		32 082	44 943
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		58 374 039	58 397 272
Pantstillelse	21	72 427 100	72 427 100
Garantiansvar	14	40 121	28 345

Oslo, 10.04.2025

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 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 skattetrekkkonto 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	955 152
Kapitalkostnader IN II	167 513
TV/Internett	112 200
Eiendomsskatt 1.kvartal	27 024
Kapitalkostnader IN I	5 705
Reg.kapitalkostnader IN II	1 695
Reg.kapitalkostnader IN I	9
Overført til kapitalkostnader	-174 922
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 094 376

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Opprydding kundereskontro	55
Nøkler	1 599
Skilt	1 295
SUM ANDRE INNTEKTER	2 949

NOTE: 4**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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 35 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 164.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-6 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 370
SUM KONSULENTHONORAR	-13 870

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-4 473
Drift/vedlikehold VVS	-22 500
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 947
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-32 920

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





bygningene.



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

Eiendomsskatt	-27 038
Vann- og avløpsavgift	-98 046
Feieavgift	-2 720
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-127 804

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Annen leiekostnad	-23 918
Andre fremmede tjenester	-15 911
Andre kontorkostnader	-1 666
Bank- og kortgebyr	-2 233
Øreavrunding	1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-43 727

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter bank	2 370
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	207
SUM FINANSINTEKTER	2 577

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-174 922
Renter på leverandørgjeld	-118
SUM FINANSKOSTNADER	-175 040

NOTE: 13

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: 14**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 745/1200 av s 5977 Sameiet Etterstadgt. 39. $745/1200 * 64\,618 = 40\,121$.

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".

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



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

Garasjeanlegg	
Tilgang 2010	3 780 000
Avskrevet tidligere	-1 323 000
Avskrevet i år	-189 000
	2 268 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	2 268 000

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -189 000**NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige fordringer	62 265
Til gode av eierne	1 347
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	63 612

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Udekket tap	-960 134
Egenkapital fra IN tidligere år	34 219 509
Egenkapital fra IN 2024	0
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	33 259 375

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: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos Boligkreditt AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 50 år., avdragsfritt frem til 01.10.38	
Opprinnelig, 2008	-33 257 997
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.31.12.2024	-82 643
Obos Boligkreditt AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 45 år., avdragsfritt frem til 01.11.40	
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.31.12.2024	-2 750 939
SUM PANT- 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

Potensiell endring i felleskostnader fra 01/12-2040

7, 7, 10, 10, 13, 13	450
17, 17	450
8, 8, 9, 9, 11, 11	500
12, 12, 14, 14, 15, 15	500
2, 2, 6, 6	700

NOTE: 19

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-22 164 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-22 164 000

NOTE: 20

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gjeld til ansatte og eiere	-14
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-14

NOTE: 21

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. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

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



Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til VÅLERENGAPARKEN 2 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Oppstilling over endring av disponible midlerNoter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-16 16:42:29 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 4701F-DJPUZ-G888H-F1QQP-DN160-0P463

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

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

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 21.05.25

Selskapsnummer: 5896 Selskapsnavn: VÅLERENGAPARKEN 2 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan 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: _____



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.