



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 901 152
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET VALDRESGT 2
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristoffer Olstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2023

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, 26.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		910 756	936 633
Sum inntekter		910 756	936 633
Kostnader			
Lønnskostnad		23 961	23 961
Annen driftskostnad		543 418	523 131
Sum kostnader		567 379	547 092
Driftsresultat		343 377	389 541
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 643	7 225
Sum finansinntekter		9 643	7 225
Annen finanskostnad		89 026	65 975
Sum finanskostnader		89 026	65 975
Netto finans		-79 383	-58 750
Ordinært resultat før skattekostnad		263 994	330 791
Ordinært resultat etter skattekostnad		263 994	330 791
Årsresultat		263 994	330 791
Totalresultat		263 994	330 791
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		263 994	330 791
Sum overføringer og disponeringer		263 994	330 791



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		2 122 296	2 122 296
Sum varige driftsmidler		2 122 296	2 122 296
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 122 296	2 122 296
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			-91
Andre fordringer		145	59 664
Sum fordringer		145	59 574
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		667 229	448 606
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		667 229	448 606
Sum omløpsmidler		667 374	508 180
SUM EIENDELER		2 789 670	2 630 475

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 400	3 400
Sum innskutt egenkapital		3 400	3 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		626 409	890 403
Sum opptjent egenkapital		-626 409	-890 403
Sum egenkapital		-623 009	-887 003
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 637 137	2 745 749
Øvrig langsiktig gjeld		698 527	698 527
Sum annen langsiktig gjeld		3 335 664	3 444 276
Sum langsiktig gjeld		3 335 664	3 444 276
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 172	16 835
Leverandørgjeld		33 804	19 987
Annen kortsiktig gjeld		33 038	36 380
Sum kortsiktig gjeld		77 015	73 202
Sum gjeld		3 412 679	3 517 478
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 789 670	2 630 475



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 502870

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 901 152
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET VALDRESGT 2
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristoffer Olstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2023

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, 26.06.2023



Organisasjonsnr: 950 901 152
BORETTSLAGET VALDRESGT 2

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		910 756	936 633
Sum inntekter		910 756	936 633
Kostnader			
Lønnskostnad		23 961	23 961
Annen driftskostnad		543 418	523 131
Sum kostnader		567 379	547 092
Driftsresultat		343 377	389 541
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 643	7 225
Sum finansinntekter		9 643	7 225
Annen finanskostnad		89 026	65 975
Sum finanskostnader		89 026	65 975
Netto finans		-79 383	-58 750
Ordinært resultat før skattekostnad		263 994	330 791
Ordinært resultat etter skattekostnad		263 994	330 791
Årsresultat		263 994	330 791
Totalresultat		263 994	330 791
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		263 994	330 791
Sum overføringer og disponeringer		263 994	330 791



Organisasjonsnr: 950 901 152
BORETTSLAGET VALDRESGT 2

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			
Sum varige driftsmidler		2 122 296	2 122 296
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 122 296	2 122 296
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		145	-91
Sum fordringer		145	59 664
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		667 229	448 606
Sum omløpsmidler		667 374	508 180
SUM EIENDELER		2 789 670	2 630 475
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 400	3 400
Sum innskutt egenkapital		3 400	3 400
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	626 409	890 403
Sum opptjent egenkapital	-626 409	-890 403
Sum egenkapital	-623 009	-887 003
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 637 137	2 745 749
Øvrig langsiktig gjeld	698 527	698 527
Sum annen langsiktig gjeld	3 335 664	3 444 276
Sum langsiktig gjeld	3 335 664	3 444 276
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	10 172	16 835
Leverandørgjeld	33 804	19 987
Annen kortsiktig gjeld	33 038	36 380
Sum kortsiktig gjeld	77 015	73 202
Sum gjeld	3 412 679	3 517 478
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 789 670	2 630 475



Organisasjonsnr: 950 901 152
BORETTSLAGET VALDRESGT 2

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

Borettslaget Valdresgt 2

2023

Selskapsnummer: 2468





Velkommen til årsmøte i Borettslaget Valdresgt 2

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:

(mangler dato), .

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.

Beboermøte

Vi ønsker å avholde et kort **beboermøte** rett etter det formelle årsmøte. Der ønsker vi å informere om et par saker;

- Fremtidige prosjekter som er jobbet med i vinter
- Dugnad
- Komiteer/grupper

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 Borettslaget Valdresgt 2



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

Forslag til vedtak

OBOS ved Bjørn Amble 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 Bjørn Amble foreslått. Som protokollvitne ble [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. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 2468_Årsrapport til styrerommet.no-2022.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 21 000. Dette er den samme størrelsen som de tidligere år.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 21 000.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det har ikke kommet inn kandidater, så det må velges på møte.

Dersom det ikke er nok kandidater som blir valgt inn i styret, så må vi ha ett ekstraordinært årsmøte. Dersom det må avholdes ett nytt møte, må vi også innhente tilbud fra eksterne medlemmer som også vil koste en del mer.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- N.N

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Navn Navn

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- N Navn
- Navn N



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Nina Olsen	Valdresgata 2 B
Styremedlem	Daniel Gornitzka Abelson	Sandakerveien 20 B
Styremedlem	Brita Endal	Valdresgata 2 B
Varamedlem	Ellen Balke Hveem	Valdresgata 2 A
Varamedlem	Kamilla Næss	Valdresgata 2 B

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Borettslaget Valdresgt 2

Borettslaget består av 18 andelsleiligheter.

Borettslaget Valdresgt 2 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950901152, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

225 323

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.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er Hedemarks Revisjonsb.



Styrets arbeid

Styret har bestått av styreleder Nina Olsen, styremedlem Brita Endal, styremedlem Daniel Abelsson, varamedlem Kamilla Næss og varamedlem Ellen Kragh Balke.

Styrets aktivitet:

- Gjennom året har vi hatt 6 styremøter.
- Årlige kontrollene med branntilsyn og kontroll på brannanlegg
- Årlig rutinemessig inspeksjon av sopp og råte fra Mycoteam.
- Vår- og høstdugnad, samt en ekstra vårdugnad hvor det ble lagt ny grus, byttet sandkassesand og satt opp kompostbinger i bakgården.
- Hyggelig julesamling med bålpanner, gløgg og julegrantenning i bakgården.
- Vedlikehold på dørhåndtak i fellesområder
- Bytte av lamper i oppgang A, med blant annet legging av nye ledninger.
- Pga snø og is som falt ned fra taket har vi hatt takinspeksjon. Dette ble gjennomført høsten 2022. Det har også blitt fjernet snø og is fra taket 2 ganger. Styret sikter på å få fast avtale for inspeksjon, samt fjerning av is og snø.
- Etter oppussing i Toftes gate forårsaket firmaet som borettslaget i Toftes gate anvendte skader i vårt portrom. Vi har hentet tilbud og styret i Toftes gate har nå sendt saken inn til forliksrådet for erstatning fra firmaet som er benyttet.
- I henhold til vedlikeholdsplan fra 2019 har styret kartlagt prosjekter som kan være aktuelle det neste året og startet prosess med å hente inn tilbud for videre prioritering.



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.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold, se note 7.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet 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. Borettslaget hadde pr. 31.12.2022 disponible midler på kr. 590 214.



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 Borettslaget Valdresgt 2.

Lån

Borettslaget Valdresgt 2 har lån i DNB. 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 uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

Rosenholm Campus, Rosenholmveien 25
1414 Trollåsen
Tlf.nr. 917 38 645
otterstadsrevisjonskontor@gmail.com
Org.nr. 913 841 123
<https://www.otterstadrevisjon.no/>

Til generalforsamlingen i Borettslaget Valdresgt 2
UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Valdresgt 2' årsregnskap som viser et overskudd på kr 263 994. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret (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 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.



OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift- forutsetningen er hensiktsmessig, og basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Rosenholm, 17.04.2023
OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor



BORETTSLAGET VALDRESGT 2 ORG.NR. 950 901 152, KUNDENR. 2468

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-sikk 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	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	434 978	230 836	434 978	590 360
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	263 994	330 791	191 408	188 771
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-108 612	-126 650	-130 000	-118 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	155 382	204 141	61 408	70 771
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	590 359	434 977	496 386	661 131

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	667 374	508 180
Kortsiktig gjeld	-77 015	-73 202
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	590 359	434 978



BORETTSLAGET VALDRESGT 2 ORG.NR. 950 901 152, KUNDENR. 2468

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		71 887	74 207	73 524	75 108
Innkrevde felleskostnader	2	838 869	861 838	837 476	837 892
Andre inntekter		0	588	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		910 756	936 633	911 000	913 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 961	-2 961	-2 961	-2 961
Styrehonorar	4	-21 000	-21 000	-21 000	-21 000
Revisjonshonorar	5	-23 104	-250	-6 000	-25 000
Forretningsførerhonorar		-60 900	-57 834	-59 500	-64 000
Konsulenthonorar	6	-6 620	-43 903	-5 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-91 038	-31 638	-196 500	-196 500
Forsikringer		-63 595	-81 706	-85 000	-95 000
Kommunale avgifter	8	-169 976	-160 378	-168 831	-188 400
Energi/fyring		-17 143	-13 317	-13 000	-15 000
TV-anlegg/bredbånd		-64 757	-88 035	-60 000	-59 568
Andre driftskostnader	9	-46 286	-46 070	-42 300	-48 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-567 379	-547 092	-660 092	-725 729
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		343 377	389 541	250 908	187 271
DRIFTSRESULTAT		343 377	389 541	250 908	187 271
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	9 643	7 225	1 500	1 500
Finanskostnader	11	-89 026	-65 975	-61 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-79 383	-58 750	-59 500	1 500
ÅRSRESULTAT		263 994	330 791	191 408	188 771
Overføringer:					
Til annen egenkapital		263 994	330 791		



BORETTSLAGET VALDRESGT 2
ORG.NR. 950 901 152, KUNDENR. 2468

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	1 910 066	1 910 066
Tomt		212 230	212 230
SUM ANLEGGSMIDLER		2 122 296	2 122 296
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		145	29 556
Kundefordringer		0	-91
Forskuddsbetalte kostnader		0	30 109
Driftskonto OBOS-banken		667 229	448 606
SUM OMLØPSMIDLER		667 374	508 180
SUM EIENDELER		2 789 670	2 630 475
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 0 * 0		3 400	3 400
Annen egenkapital	13, 14	-626 409	-890 403
SUM EGENKAPITAL		-623 009	-887 003
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 637 137	2 745 749
Borettsinnskudd	16	698 527	698 527
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 335 664	3 444 276
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		19 175	20 847
Leverandørgjeld		33 804	19 987
Påløpte renter		10 172	6 352
Påløpte avdrag		0	10 483
Annen kortsiktig gjeld	17	13 863	15 533
SUM KORTSIKTIG GJELD		77 015	73 202
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 789 670	2 630 475



8

Borettslaget Valdresgt 2

Pantstillelse	18	4 438 527	4 438 527
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.04.2023

Styret i Borettslaget Valdresgt 2

Nina Olsen/s/

Daniel Gornitzka Abelson/s/

Brita Endal/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

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 inntektføres 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	638 334
Lån DNB01	73 560
Bredbånd	59 568
Lån DNB02	45 600
Forretningslokale	20 910
Eiendomsskatt	3 612
Avregning kabel-tv	-2 715
Kapitalkostnader på IN-lån	74 712
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-2 825
Overført til kapitalkostnader	-71 887
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	838 869

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-2 961
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 961

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 21 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 23 104.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-3 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 620
SUM KONSULENTHONORAR	-6 620

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-6 102
Drift/vedlikehold elektro	-43 617
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 487
Drift/vedlikehold brannsikring	-28 819
Kostnader dugnader	-2 013
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-91 038

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-3 615
Vann- og avløpsavgift	-99 778
Feieavgift	-3 634
Renovasjonsavgift	-62 949
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-169 976

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 000
Container	-3 940
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 504
Renhold ved firmaer	-13 356
Andre fremmede tjenester	-7 035
Andre kontorkostnader	-361
Kontingenter	-1 890
Bank- og kortgebyr	-2 200
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-46 286

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 005
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 939
Kundeutbytte fra Gjensidige	6 699
SUM FINANSINTEKTER	9 643

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-20 648
Renter og gebyr på lån i DNB	-40 842
Renter og gebyr på lån i DNB	-26 617
Renter på leverandørgjeld	-919
SUM FINANSKOSTNADER	-89 026

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1989	2 122 296
Korrigering tomt	-212 230
SUM BYGNINGER	1 910 066

Tomten ble kjøpt i 1987.

Gnr.225/bnr.323

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

NOTE: 13**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-626 409
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2022	0
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-626 409

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: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,30 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2018	-1 400 000	
Nedbetalt tidligere	138 417	
Nedbetalt i år	36 912	
		-1 224 671

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,30 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	182 525	
Nedbetalt i år	20 461	
		-797 014

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,30 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig, 2012	-1 140 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	473 309	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	51 239	
Nedbetalt tidligere, IN	0	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-615 452

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-2 637 137**

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1989	-698 527
------------------	----------

SUM BORETTSSINNSKUDD -698 527**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto	-2 613
Skyldig beboere	-11 250

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -13 863

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	698 527
Pantelån	2 637 137
Påløpte avdrag	0
Beregnete IN-forpliktelser	0
TOTALT	3 335 664

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

Bygninger	1 910 066
Tomt	212 230
TOTALT	2 122 296



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 81490883. 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 **[forfallsdato]** 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.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes

Selskapsnummer: 2468 **Selskapsnavn:** Borettslaget Valdresgt 2

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.