



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 581 135
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VÅLERENGAPARKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Andreas Raastad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 03.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 594 804	2 450 575
Sum inntekter		4 594 804	2 450 575
Kostnader			
Lønnskostnad		88 063	96 310
Annen driftskostnad		1 732 039	5 439 575
Sum kostnader		1 820 102	5 535 885
Driftsresultat		2 774 701	-3 085 310
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 451	2 412
Sum finansinntekter		2 451	2 412
Annen finanskostnad		331 401	349 709
Sum finanskostnader		331 401	349 709
Netto finans		-328 950	-347 297
Ordinært resultat før skattekostnad		2 445 751	-3 432 607
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 445 751	-3 432 607
Årsresultat		2 445 751	-3 432 607
Totalresultat		2 445 751	-3 432 607
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 445 751	-3 432 607
Sum overføringer og disponeringer		2 445 751	-3 432 607



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		103 655 000	103 655 000
Sum varige driftsmidler		103 655 000	103 655 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		103 655 000	103 655 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			11 229
Andre fordringer		44 003	204 802
Sum fordringer		44 003	216 031
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		465 967	908 407
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		465 967	908 407
Sum omløpsmidler		509 970	1 124 439
SUM EIENDELER		104 164 970	104 779 439

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 100	4 100
Sum innskutt egenkapital		4 100	4 100
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		59 366 058	56 920 306
Sum opptjent egenkapital		59 366 058	56 920 306
Sum egenkapital		59 370 158	56 924 406
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 530 380	16 384 695
Øvrig langsiktig gjeld		31 092 400	31 092 400
Sum annen langsiktig gjeld		44 622 780	47 477 095
Sum langsiktig gjeld		44 622 780	47 477 095
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		57 463	77 858
Leverandørgjeld		63 420	259 136
Skyldige offentlige avgifter			1 622
Annen kortsiktig gjeld		51 149	39 321
Sum kortsiktig gjeld		172 033	377 937
Sum gjeld		44 794 813	47 855 032
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		104 164 970	104 779 439



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446530

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 581 135
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VÅLERENGAPARKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Andreas Raastad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 05.07.2021



Organisasjonsnr: 988 581 135
VÅLERENGAPARKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 594 804	2 450 575
Sum inntekter		4 594 804	2 450 575
Kostnader			
Lønnskostnad		88 063	96 310
Annen driftskostnad		1 732 039	5 439 575
Sum kostnader		1 820 102	5 535 885
Driftsresultat		2 774 701	-3 085 310
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 451	2 412
Sum finansinntekter		2 451	2 412
Annen finanskostnad		331 401	349 709
Sum finanskostnader		331 401	349 709
Netto finans		-328 950	-347 297
Ordinært resultat før skattekostnad		2 445 751	-3 432 607
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 445 751	-3 432 607
Årsresultat		2 445 751	-3 432 607
Totalresultat		2 445 751	-3 432 607
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 445 751	-3 432 607
Sum overføringer og disponeringer		2 445 751	-3 432 607



Organisasjonsnr: 988 581 135
VÅLERENGAPARKEN BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		103 655 000	103 655 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		103 655 000	103 655 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		44 003	11 229
Sum fordringer		44 003	204 802
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		465 967	908 407
Sum omløpsmidler		509 970	1 124 439
SUM EIENDELER		104 164 970	104 779 439
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 100	4 100
Sum innskutt egenkapital		4 100	4 100
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	59 366 058	56 920 306
Sum opptjent egenkapital	59 366 058	56 920 306
Sum egenkapital	59 370 158	56 924 406
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	13 530 380	16 384 695
Øvrig langsiktig gjeld	31 092 400	31 092 400
Sum annen langsiktig gjeld	44 622 780	47 477 095
Sum langsiktig gjeld	44 622 780	47 477 095
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	57 463	77 858
Leverandørgjeld	63 420	259 136
Skyldige offentlige avgifter		1 622
Annen kortsiktig gjeld	51 149	39 321
Sum kortsiktig gjeld	172 033	377 937
Sum gjeld	44 794 813	47 855 032
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	104 164 970	104 779 439



Organisasjonsnr: 988 581 135
VÅLERENGAPARKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Vålerengaparken Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 10.05.2021, kl. 09.
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 18.05.2021, kl. 09.00.

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

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

Årsmøtet åpnes 10.05.2021, kl. 09.00 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 18.05.2021, kl. 09.00.

Selskapsnummer: 5561 **Selskapsnavn** Vålerengaparken Borettslag

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

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Under er forslag til vedtak i saker til behandling. Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Godkjenning av møteinnkallingen:

Møteinnkallingen godkjennes. Analoge og digitale registrerte er stemmeberettiget. Som møteleder/administrator og protokollfører velges Kathrine W. Sie fra OBOS.

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------	-----	--------------------------

Valg av protokollvitner:

Renate Skibnes velges til å signere protokollen sammen med møteleder/protokollfører.

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------	-----	--------------------------

Årsrapport og årsregnskap for 2020

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------	-----	--------------------------

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret settes til kr. 80 000.

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------	-----	--------------------------

Søknad om utbygging under trappen, Etterstadgata 63 A.

Utbygging godkjennes slik det er søkt om. Andelseier er ansvarlig for nødvendige godkjenninger og at arbeidet utføres forskriftsmessig. Det betales tillegg til felleskostnader for utbygget areal.

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------	-----	--------------------------

Vedlikehold av P-hus

Saken overlates til styret å følge opp.

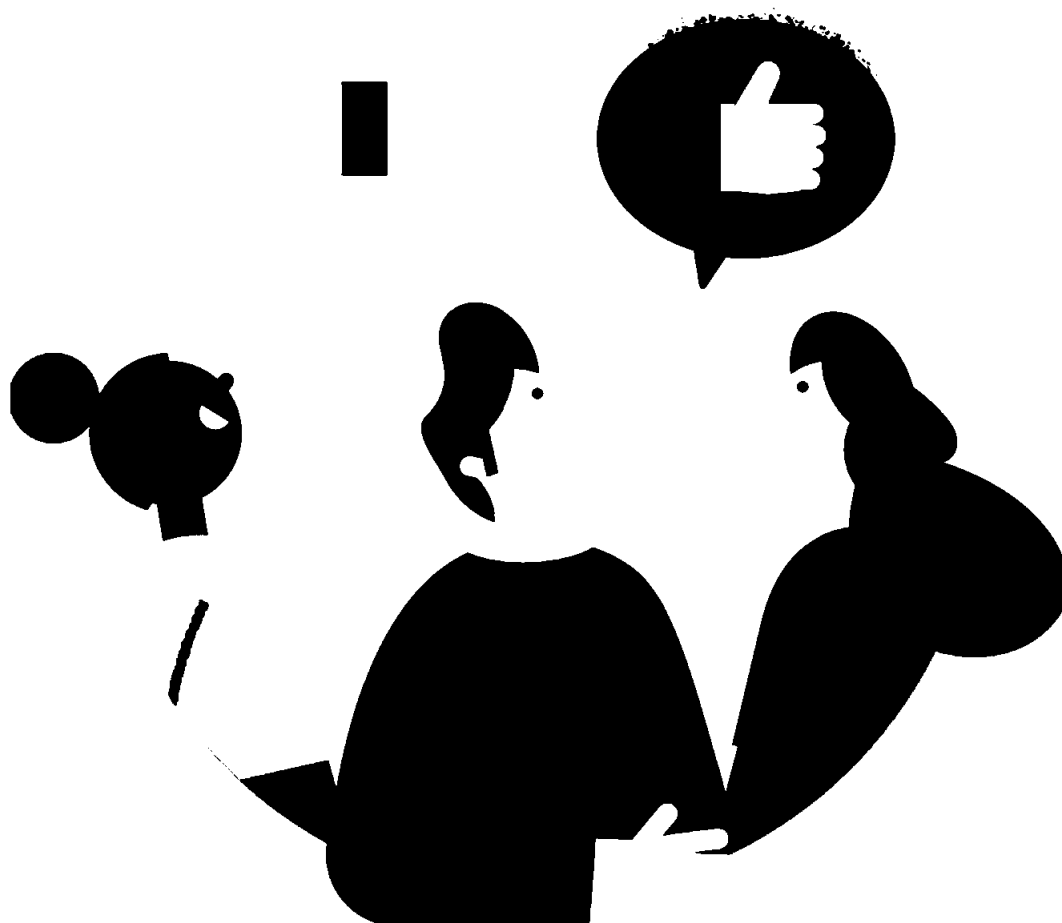
For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------	-----	--------------------------



Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder for 2 år	Renate Skibnes	
Styremedlem for 2 år	Jørn Hansgaard	
Varamedlem for 1 år	Andreas Gjellebæk Sverdrup	
Varamedlem for 1 år	Maria Andersson	

Skjemaet sedes/ leveres i postkassen til styrets leder Renate Skibnes, Etterstadgata 55 D, innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



Årsmøte 2021

Vålerengaparken Borettslag
Digitalt årsmøte avholdes 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Vålerengaparken Borettslag. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5561>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Søknad om utbygging under trappen, Etterstadgata 63 A
6. Vedlikehold av P-hus
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Vålerengaparken Borettslag

Renate Skibnes

Jørn Hansgaard

Jon Christopher Lie



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Analoge og digitale registrerte er stemmeberettiget.

Som møteleder/administrator og protokollfører foreslås Kathrine W. Sie fra OBOS.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Analoge og digitale registrerte er stemmeberettiget.

Som møteleder/administrator og protokollfører velges Kathrine W. Sie fra OBOS.



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Renate Skibnes velges til å signere protokollen sammen med møteleder/protokollfører.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

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. 5561 Årsrapport til styrerommet.no.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Renate Skibnes	Etterstadgata 55 D
Styremedlem	Jørn Hansgaard	Etterstadgata 67 B
Styremedlem	Jon Christopher Lie	Etterstadgata 67 A
Varamedlem	Maria Andersson	Etterstadgata 49 D
Varamedlem	Andreas Gjellebæk Sverdrup	Etterstadgata 53 A

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Vålerengaparken Borettslag

Borettslaget består av 41 andelsleiligheter.

Vålerengaparken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988581135, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Etterstadgata 43
Etterstadgata 45
Etterstadgata 47
Etterstadgata 49
Etterstadgata 51
Etterstadgata 53
Etterstadgata 55
Etterstadgata 57
Etterstadgata 59
Etterstadgata 61
Etterstadgata 63
Etterstadgata 65
Etterstadgata 67

Gårds- og bruksnummer :
232 475

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Vålerengaparken Borettslag har ingen ansatte.



Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styrets arbeid siden forrige Generalforsamling er beskrevet under.

Oppgradering av fasade og behandling av spiler. I perioden august til november ble det utført maling av spiler og levegger i borettslaget av Malercompagniet. Spiler ved inngangsparti og balkonger i store deler av borettslaget ble behandlet og malt. Arbeidet ble avsluttet i november grunnet kjølig temperatur. Det gjenstår noe arbeid som ferdigstilles våren 2021. Arbeid som gjenstår er frontbalkonger i nr. 61-67, inngangsside i nr. 43/45 og hvitt gjerde (inngang til bakgård). Det gjenstår fremdeles noe på mangelliste fra tidligere, og dette utbedres i løpet av våren.

Dugnad. Det ble avholdt vårdugnad torsdag 11. juni. Styret satte frem utstyr og antibac i bakgården, og det var bestilt en container.

Ventilasjon. Ventilasjonssystemet fungerer som kjent ikke optimalt for alle. Styret har høsten 2020 kartlagt status hos beboere med vifter, og identifisert hvilke leiligheter som ikke benytter Villavent-systemet. Styret har besøkt leiligheter og bistått med innstilling i leiligheter som opplever problemer med dagens system, eller som ønsket bistand. Det er også lagt ut bruksanvisning for den originale kjøkkenheten på Vibbo. Det ble gjennomført rens av ventilasjonskanaler 14. og 15. desember. I et par leiligheter ble det ikke gjennomført rens grunnet karantene. Rens vil slutføres i mai 2021. Det ble påpekt et par mangler og defekte brytere/system i enkelte leiligheter. Påkoblet elektrisk vifte påvirker systemet negativt og må skiftes til kompatibelt system hos de det gjelder.

Skjeggkre. Styret engasjerte Rentokil for kartlegging av skjeggkre. Feller ble plassert ut i september og hentet inn i oktober. Resultater viste forekomst av skjeggkre og sølvkre i en del leiligheter. Alle leiligheter fikk tilsendt resultater av funn/antall i sin bolig. Borettslaget har ikke forsikring som dekker behandling av skjeggkre, kun sølvkre. Styret har igangsatt prosess for behandling av sølvkre gjennom forsikring (Anticimex) og innhentet tilbud på behandling av skjeggkre. Behandling vil gjennomføres i alle leiligheter våren 2021.

Garasjeport. Ved **garasjeporten** har det blitt satt opp en ny sensor på utsiden, slik at det nå skal gå enklere å bruke fjernkontroll for åpning av porten. Det ble i vinter utført to reparasjoner av garasjeport hvor sensor i porten ble skiftet. Skade på port kan ha blitt forårsaket ved påkjørsel.

Vibbo. Styret benytter Vibbo som nettside med informasjon og nyheter for borettslaget. Lansering av side var i mars 2020 og siden da har dette blitt foretrukken kommunikasjonskanal for borettslaget.

Garasjeplass. Styret har tidligere informert om sak om ulovlig bruk av garasjeplass av tidligere andelseier. Styret har engasjert Obos advokat (dekkes av forsikring) for bistand med utkastelse/overlevering av nøkler og overlevering av parkeringsplass fra tidligere eier som har beholdt garasjeplass etter salg av leilighet i 2010. Tidligere eier har nektet å overlevere nøkler og parkeringsplass.



Julegrantening. Styret kjøpte inn juletre og arrangerte julegrantening 29. november. Av smittevern hensyn ble det ingen felles servering, men det var godt oppmøte og hyggelig sosialisering i bakgården.

Løpende vedlikeholdsarbeid og aktiviteter.

Det har blitt utført mindre vedlikehold som smøring av lås og justering av dør til sykkelbod. I november ble det utført **vask og rens av avfallsrommet** og containere for restavfall og papir.

Styret gikk til innkjøp av en ny **benk i bakgården**. Det er en helårsbenk av god kvalitet. Enkelte har opplevd **ladeproblemer** i garasjen (for elbil). Modemet ble resatt, og det forbedret systemet.

I 2020 ble det ikke avholdt sommerfest grunnet Covid 19 situasjonen. Det planlegges dugnad og sommer/høstfest i borettslaget, og arrangementets utforming vil være avhengig av gjeldende regler og smittevern.

Planlagte aktiviteter for 2021:

Det er meldt om flere skader på grunn av fukt, lekkasje, og mulige setningssskader. Både i garasjeanlegget og i enkelte leiligheter har det den siste tiden økt betydelig både med fukt og sprekker (i garasjeggulv). Styret igangsetter prosess for utredning og utbedring av dette. **Økonomi.** Borettslaget har ikke spart opp midler til større vedlikehold, og har som regel lånt penger for hvert enkelt tilfelle. Det er behov for større utbedringer og oppgraderinger i borettslaget fremover, og styret ser det nødvendig å øke fellesutgifter med 15% fra 1. mai 2021. Dette er både for bedre å kunne være rustet til å foreta nødvendig planlagt vedlikehold, samt ha oppsparte midler til å ligge i forkant slik at vi kan dekke denne typen vedlikehold og utbedringer uten nye låneopptak. Det utarbeides et eget skriv om dette.

Tiltak anbefalt utbedret i **vedlikeholdsplanen innen 2022** som gjenstår er blant annet: **Bygg.** Utarbeide kart for dreng- og overvannssystem samt kontrollere/rense kummer og Kartlegge fuktinnsig i garasjeanlegg (påbegynt). **Elektro.** Foreta kontroll jf. Internkontrollforskriften og oppgradere belysning i felles trappeoppgang (planlegging av belysning er påbegynt).

Styremøter avholdt i perioden.

5. mai 2020
26. mai 2020
25. juni 2020
3. september 2020
8. oktober 2020
19. november 2020
7. januar 2020
4. mars 2020
23. mars 2020

Beboermøte ble avholdt 14. mai 2020 på gjesteparkeringen.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.



Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 453 240. Dette er i sum noe lavere enn budsjettet. Innkrevde felleskostnader er høyere enn budsjettet, grunnet endring av felleskostnadene i løpet av året, mens innkrevde kapitalkostnader er lavere enn forutsatt, grunnet individuell nedbetaling av lån og lavere rente enn forutsatt.

Andre inntekter gjelder innbetaling for el-bil lading.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 820 102.

Dette er høyere enn forutsatt og skyldes i hovedsak høyere kostnader til vedlikehold enn budsjettet i det kostnader som var forutsatt utbetalt i 2019 ble forskjøvet til 2020.

Kostnader til juridisk bistand er høyere enn forutsatt. Dette gjelder bistand til sak om disposisjonsrett til garasje. En del av disse kostnadene er refundert fra forsikringsselskapet i 2021.

Resultat

Årets resultat på kr 2 445 751 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 2 141 564 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 304 187.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 337 937 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 300 000 til vedlikehold som bl.a. omfatter restarbeider ved spiler og utbedring garasjeport.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vålerengaparken Borettslag.

Lån

Vålerengaparken Borettslag har lån i OBOS Boligkreditt AS og OBOS-Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

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 2021.

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnadene med 15 % fra 1. mai 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Vålerengaparken Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Vålerengaparken Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

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."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-6441113

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-04-20 17:14:52Z



Penneo Dokumentnøkkel: FCMSC-G02M4-BB)XK-ZZ008-BHBP8-NDVVU

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

13 av 35



VÅLERENGAPARKEN BORETTSLAG ORG.NR. 988 581 135, KUNDENR. 5561

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	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	746 501	89 909	746 501	337 938
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	2 445 751	-3 432 607	672 000	830 000
Tillegg for nye langsiktige lån	16 0	4 700 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -712 751	-610 801	-738 000	-925 962
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15 -2 141 564	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-408 564	656 592	-66 000	-95 962
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	337 937	746 502	680 501	241 976
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	509 970	1 124 439		
Kortsiktig gjeld	-172 033	-377 937		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	337 937	746 502		



VÅLERENGAPARKEN BORETTSLAG ORG.NR. 988 581 135, KUNDENR. 5561

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		754 102	898 468	885 036	675 000
Innkrevde felleskostnader	2	1 685 505	1 515 089	1 648 964	1 880 000
Andre inntekter	3	13 633	37 018	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 453 240	2 450 575	2 534 000	2 555 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 063	-16 310	-12 000	-12 000
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-8 303	-8 174	-7 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-81 955	-79 645	-82 000	-84 000
Konsulenthonorar	7	-95 540	-92 620	-20 000	-32 000
Drift og vedlikehold	8	-597 507	-4 330 420	-230 000	-300 000
Forsikringer		-178 006	-165 642	-177 000	-187 000
Kommunale avgifter	9	-365 356	-344 550	-370 000	-369 000
Energi/fyring		-36 476	-62 237	-60 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-160 858	-157 051	-161 000	-164 000
Andre driftskostnader	10	-208 038	-199 236	-187 000	-197 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 820 102	-5 535 885	-1 386 000	-1 493 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		633 137	-3 085 310	1 148 000	1 062 000
Innbetalt andel fellesgjeld		2 141 564	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		2 774 701	-3 085 310	1 148 000	1 062 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 451	2 412	2 000	1 000
Finanskostnader	12	-331 401	-349 709	-478 000	-232 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-328 950	-347 297	-476 000	-231 000
ÅRSRESULTAT		2 445 751	-3 432 607	672 000	831 000
Overføringer:					
Fra annen egenkapital			0 3 432 607		
Til annen egenkapital		2 445 751	0		



VÅLERENGAPARKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 988 581 135, KUNDENR. 5561

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	95 655 000	95 655 000
Tomt		8 000 000	8 000 000
SUM ANLEGGSMIDLER		103 655 000	103 655 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		246	414
Kundefordringer		0	11 229
Forskuddsbetalte kostnader		42 942	202 661
Andre kortsiktige fordringer	14	815	1 727
Driftskonto OBOS-banken		262 064	505 438
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	1 000
Sparekonto OBOS-banken		203 903	401 969
SUM OMLØPSMIDLER		509 970	1 124 439
SUM EIENDELER		104 164 970	104 779 439

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 41 * 100		4 100	4 100
Annen egenkapital	15	59 366 058	56 920 306
SUM EGENKAPITAL		59 370 158	56 924 406

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	16	13 530 380	16 384 695
Borettsinnskudd	17	31 092 400	31 092 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		44 622 780	47 477 095

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		42 280	38 399
Leverandørgjeld		63 420	259 136
Skyldige offentlige avgifter		0	1 622
Påløpte renter		14 755	31 177
Påløpte avdrag		42 708	46 681
Annen kortsiktig gjeld	18	8 869	922
SUM KORTSIKTIG GJELD		172 033	377 937

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		104 164 970	104 779 439
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

Pantstillelse	19	116 792 400	116 792 400
---------------	----	-------------	-------------

Garantiansvar		0	0
---------------	--	---	---

Oslo, 23.03.2021
Styret i Vålerengaparken Borettslag

Renate Skibnes /s/
Jørn Hansgaard /s/
Jon Christopher Lie /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

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	1 498 402
Kabel-tv	119 064
Festeavgift	36 900
Eiendomsskatt	30 488
Leietillegg påbygg	651
Kapitalkostnader på IN-lån	786 781
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-32 679
Overført til kapitalkostnader	-754 102
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 685 505

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Elbil lading	13 633
SUM ANDRE INNTEKTER	13 633

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 217
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 063

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 2019/2020, og er på kr 80 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 303.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-64 206
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 959
Andre konsulentonorarer	-24 375
SUM KONSULENTHONORAR	-95 540

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

Malercompagniet Oslo AS, maling av balkonger -487 250

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -487 250

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -22 803

Drift/vedlikehold fellesanlegg -18 975

Drift/vedlikehold heisanlegg -18 622

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -31 656

Drift/vedlikehold parkeringsanlegg -3 108

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -4 072

Egenandel forsikring -10 000

Kostnader dugnader -1 022

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -597 507

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt -30 538

Vann- og avløpsavgift -172 598

Feieavgift -3 761

Renovasjonsavgift -158 974

Kommunale avgifter 514

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -365 356

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container -4 796

Diverse leiekostnader/leasing -42 115

Lyspærer og sikringer -9 464

Vaktmestertjenester -48 125

Renhold ved firmaer -19 470

Snørydding -45 770

Gressklipping -28 000

Trykksaker -1 072

Andre kontorkostnader -361

Telefon, annet -3 362

Porto -1 726

Kontingenter -800

Bank- og kortgebyr -2 977

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -208 038

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	273
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 934
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	244
SUM FINANSINTEKTER	2 451

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-48 886
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-231 425
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-51 090
SUM FINANSKOSTNADER	-331 401

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2005	95 655 000
SUM BYGNINGER	95 655 000

Tomten ble kjøpt i 2005.

Gnr.232/bnr.475

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	815
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	815

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	25 995 435
Egenkapital fra IN tidligere	54 934 550
Egenkapital fra IN 2020	2 141 564
Reduksjon EK fra IN	-23 705 491
SUM ANNEN EGENKAPITAL	59 366 058

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.

Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet.

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. 31.12.20 var 1,80 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2019	-4 700 000	
Nedbetalt tidligere	31 614	
Nedbetalt i år	190 074	
		-4 478 312

OBOSBanken 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,80 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig, 2007	-72 558 500	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	5 907 641	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	522 677	
Nedbetalt tidligere, IN	54 934 550	
Nedbetalt i år, IN	2 141 564	
		-9 052 067

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-13 530 380**

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2006	-31 092 400
SUM BORETTSINNSKUDD	-31 092 400

**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-8 869
Gebyrer	0
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-8 869

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	31 092 400
Pantelån	13 530 380
Påløpte avdrag	42 708
Beregnete IN-forpliktelser	33 370 623
TOTALT	78 036 111

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	95 655 000
Tomt	8 000 000
TOTALT	103 655 000

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565798. 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

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 vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05. og 31.11.** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS Eiendomsforvaltning 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.

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

- | | |
|-------------|--|
| 2019 - 2020 | Maling av fasade med spiler ved inngang og balkonger, med nye spiler og bytte av en del gulvbord. Utført av Malercompagniet. |
| 2011 - 2012 | Maling av fasader. Utført av Malermester Malerhuset. |
| 2005 - 2006 | Nybygget, innflytting fra des. 2005. Nybygget selskap med første innflytning i desember 2005 og siste i mars/april 2006. |



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 80 000.



Sak 5

Søknad om utbygging under trappen, Etterstadgata 63 A

Forslag fremmet av: Hege Newth

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Søknad fra Hege Newth er vedlagt.

Styrets innstilling

Styret har ingen innvendinger mot forslaget og overlater til generalforsamlingen å beslutte dette.

Forslag til vedtak

Utbygging godkjennes slik det er søkt om.

Andelseier er ansvarlig for nødvendige godkjenninger og at arbeidene utføres forskriftsmessig.

Det betales tillegg til felleskostnader for utbygget areal.

Vedlegg

1. 5561 Sak til generalforsamlingen i Vålerenga Borettslag 10. mai 2021.pdf



Vålerengaparken Borettslag
Renate Skibnes
Etterstadgata 55 D
0658 Oslo

Oslo, 9. mars 2021

SAK TIL GENERALFORSAMLING I VÅLERENGA BORETTSLAG 10. MAI 2021

SØKNAD OM UTBYGGING UNDER TRAPPEN TIL ETTERSTADAGATA 63 A BOLIGNUMMER H0101

Undertegnede ønsker å bygge inn en liten del av inngangsterrassen, og ønsker at dette blir stemt over på borettslagets generalforsamling 10. mai. Formålet med utbyggingen er å lage et lite disponibelt rom i gangen.

Utbyggingen skal ha de samme dimensjoner, form og farge som utbygging foretatt av Jon Lie i Etterstadgata 67 A, leil H101.

Det vil si at utbyggingen vil være maks 2 m x 1,5 m, totalt ca 3 m², avgrenset av trestolpene/bærebjelkene. Det innebærer også at utbyggingen arkitektonisk vil samsvare med resten av bygget mht panel, farge og vindu. Utbyggingen vil ligge under trappen, og vil ikke være til sjenanse for noen, ei heller hindre sol, utsikt eller påvirke lysforhold på tomten eller for naboileiligheter.

Utbyggingen vil skje i samråd med byggingeniørfirma.

Området er overbygget og en eventuell utbygging vil derfor ikke gå utover bygningsmassens fotavtrykk (BTY).

Dersom generalforsamlingen godkjenner søknad om utbygging, vil det søkes godkjenning i Plan- og Bygningsetaten i Oslo kommune, som må behandle og godkjenne utbygging før det kan iverksettes.

En behandling i Plan- og Bygningsetaten forutsetter godkjenning fra Vålerenga Borettslags generalforsamling, slik det er nedfelt i borettslagets vedtekter:

En eventuell endring av boligen må stemmes over av generalforsamlingen, ref vedtekter for Vålerengaparken brl §9, pkt 7: Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket, fatte vedtak om:

1. ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.



Vedlagt er bilder av utbygging foretatt av Jon Lie i Etterstadgata 67 A, der det tydelig fremgår at tilbygget samsvarer med arkitekturen i bygget for øvrig, og at tilbygget ikke er til sjenanse for noen.

Jeg vil selvsagt bidra med økte felleskostnader i henhold til leilighetens faktiske størrelse.

Jeg svarer gjerne på spørsmål.

Med vennlig hilsen

Hege Newth

Andelseier

Mobil: 93002262

Epost: hegenewthnouri@gmail.com

Etterstadgata 67 A





Sak 6

Vedlikehold av P-hus

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Nå som vi har malt og vedlikeholdt fasaden så må det gjøres noe med garasjen om ikke så altfor lenge. Ved p-plass 41 og 1 (ved blå dør til nabo p-hus) er det nå ca 30 cm fukt og mugg oppover veggen.

-Søylene som er med på å holde bygget oppe – både i garasjen og på gjesteparkeringen- bør behandles med et eller annet anti-rust produkt før det blir enda værre. Det er vel noen boder som bør rustbehandles langs gulvet også.

-Sprekken i gulvet som går fra garasjedør mot trappehuset blir større og større for hvert år.

Disse sakene bør gjøres noe med før det blir ille og koster myye penger. Nå er det såpass at det går an å finne løsninger uten at det blir for omfattende.

Styrets innstilling

Styret mener dette bør undersøkes og følges opp og foreslår at saken overlates til styret.

Forslag til vedtak

Saken overlates til styret å følge opp.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Renate Skibnes

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Jørn Hansgaard

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Andreas Gjellebæk Sverdrup

Maria Andersson



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
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.