



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 576 362
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET VALDRESGATA 16
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Svetlana Brenne
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 722 420	1 722 420
Sum inntekter		1 722 420	1 722 420
Kostnader			
Lønnskostnad		85 575	85 575
Annen driftskostnad		1 076 790	1 282 708
Sum kostnader		1 162 365	1 368 282
Driftsresultat		560 055	354 138
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24 160	8 034
Sum finansinntekter		24 160	8 034
Annen finanskostnad		607 359	404 747
Sum finanskostnader		607 359	404 747
Netto finans		-583 199	-396 713
Resultat før skattekostnad		-23 144	-42 576
Årsresultat		-23 144	-42 576
Totalresultat		-23 144	-42 576
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-23 144	-42 576
Sum overføringer og disponeringer		-23 144	-42 576



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		31 951	34 070
Sum fordringer		31 951	34 070
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 152 503	1 375 485
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 152 503	1 375 485
Sum omløpsmidler		1 184 453	1 409 554
SUM EIENDELER		1 184 453	1 409 554

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		8 231 936	8 208 792
Sum opptjent egenkapital		-8 231 936	-8 208 792
Sum egenkapital		-8 231 936	-8 208 792
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 368 223	9 541 790
Sum annen langsiktig gjeld		9 368 223	9 541 790
Sum langsiktig gjeld		9 368 223	9 541 790
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 886	2 889
Leverandørgjeld		25 764	51 131
Annen kortsiktig gjeld		20 517	22 537
Sum kortsiktig gjeld		48 167	76 557
Sum gjeld		9 416 390	9 618 347
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 184 453	1 409 554



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 379491

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 576 362
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET VALDREGGATA 16
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Svetlana Brenne
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 25.05.2024



Organisasjonsnr: 983 576 362
EIERSEKSJONSSAMEIET VALDREGATA 16

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 722 420	1 722 420
Sum inntekter		1 722 420	1 722 420
Kostnader			
Lønnskostnad		85 575	85 575
Annen driftskostnad		1 076 790	1 282 708
Sum kostnader		1 162 365	1 368 282
Driftsresultat		560 055	354 138
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24 160	8 034
Sum finansinntekter		24 160	8 034
Annen finanskostnad		607 359	404 747
Sum finanskostnader		607 359	404 747
Netto finans		-583 199	-396 713
Resultat før skattekostnad		-23 144	-42 576
Årsresultat		-23 144	-42 576
Totalresultat		-23 144	-42 576
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-23 144	-42 576
Sum overføringer og disponeringer		-23 144	-42 576



Organisasjonsnr: 983 576 362
EIERSEKSJONSSAMEIET VALDRESGATA 16

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		31 951	34 070
Sum fordringer		31 951	34 070
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 152 503	1 375 485
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 152 503	1 375 485
Sum omløpsmidler		1 184 453	1 409 554
SUM EIENDELER		1 184 453	1 409 554
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		8 231 936	8 208 792
Sum opptjent egenkapital		-8 231 936	-8 208 792



Sum egenkapital	-8 231 936	-8 208 792
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 368 223	9 541 790
Sum annen langsiktig gjeld	9 368 223	9 541 790
Sum langsiktig gjeld	9 368 223	9 541 790
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 886	2 889
Leverandørgjeld	25 764	51 131
Annen kortsiktig gjeld	20 517	22 537
Sum kortsiktig gjeld	48 167	76 557
Sum gjeld	9 416 390	9 618 347
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 184 453	1 409 554



Organisasjonsnr: 983 576 362
EIERSEKSJONSSAMEIET VALDREGATA 16

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6093

Valdresgt 16 S/E



Velkommen til årsmøte i Valdresgt 16 S/E

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 17. april kl. 09:00 og lukker 20. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6093>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgis din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Godkjenning av styreleders honorar
7. Installasjon av varmepumper
8. Fiber bredbånd
9. Oversikt boder og fellesareal
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Valdresgt 16 S/E



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kim Erik Martinsen er valgt.

Sak 2

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 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Antony Jođerud og Dino Vele foreslås som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Antony Jođerud og Dino Vele er valgt.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets negative resultat mot egenkapitalen

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat overføres mot egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsrapport styrevernet.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 25.000, eks. honorar til styreleder. Styreleder har fakturert kr 50.156 inkl mva i 2023, og dette er allerede utbetalt.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 25.000, eks. styreleder.

Sak 6

Godkjenning av styreleders honorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Fakturering for styrearbeid for styreleder skjer kvartalsvis og på etterskudd. Timesatser kr 1'572 per time for de første 30 timene per år, kr 1'362 for de neste 30 timene, og kr 1'153 deretter, + mva.

Styreleder skriver altså timer og fakturerer fortløpende sitt honorar kvartalsvis på etterskudd.

Styreleder estimerer omtrent 30 timer per år. I 2023 var det fakturert 27 timer.

Forslag til vedtak

Godkjenner at styreleder skriver timer og fakturerer fortløpende sitt honorar kvartalsvis på etterskudd etter oppgitte timesatser.



Sak 7

Installasjon av varmepumper

Forslag fremmet av:

Hilde Margrethe Hølmebakk og Eldbjørg Ribe

Sakens flertallskrav:

To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Flere seksjonseiere ønsker å kunne installere varmepumpe på vestsiden av bygget mot bakgården. Dette gjelder særlig de nederste leilighetene, der det i perioder kan være svært gulvkaldt. Årsmøtet anmodes om å vedta hvorvidt sameiet skal tillate alle seksjoner å installere varmepumpe, eller kun seksjonene i kjeller og 1 etasje, alternativt å ikke tillate varmepumper i det hele tatt.

Dersom årsmøtet tillater at det installeres varmepumper, legges det til grunn at alle installasjoner skal godkjennes av styret på forhånd, og at det fastsettes regler for type, uniformt utvendig utseende, og støynivå. Det finnes i dag varmepumper som er ganske støysvake, men helt stille kan man ikke forvente. På den andre siden kan den enkelte seksjon med varmepumpe forvente vesentlig lavere strømforbruk til oppvarming.

Det er foreløpig ikke innhentet noen uttalelse fra Oslo kommune, og det er selvfølgelig en avgjørende forutsetning at kommunal tillatelse foreligger før varmepumper kan installeres.

Styrets innstilling

Styret overlater dette vedtaket til årsmøtet.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Installasjon av varmepumper
- Mot Installasjon av varmepumper

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Installasjon av varmepumper tillates, forutsatt forhåndsgodkjenning av styret.
2. Installasjon av varmepumper tillates kun i kjeller og 1 etasje, forutsatt forhåndsgodkjenning av styret.

Sak 8

Fiber bredbånd

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Det er mulig for sameiet å få fiber installert helt frem til hver leilighet, uten kostnad for selve installasjonen, men med en bindingstid på 5 år. Kostnad per måned for hver seksjon vil være ca kr 230 (med forbehold om små prisjusteringer før eventuell bestilling) for en båndbredde på 1000/1000 Mbit/s. Kostnaden vil i tilfelle belastes via fellesutgiftene. Leverandør er Obos Open Net, og styreleder har lang og god erfaring med både selskap og produkt.

Per i dag har sameiet en kollektiv avtale med Telia som koster kr 246/måned/seksjon, for en beskjedne båndbredde på 50 Mbit/s. Styret har ikke oversikt over hva den enkelte betaler for større båndbredde, men antar at det er flere som gjør det.

Denne beslutningen ligger egentlig innenfor styrets fullmakt, men styret ønsker at seksjonseierne selv fatter dette vedtaket.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at sameiet avslutter avtalen med Telia, og inngår avtale med Obos Open Net for leveranse av bredbånd via fiber, som beskrevet i saken.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner at sameiet inngår avtale med Obos Open Net for leveranse av bredbånd via fiber.

Sak 9

Oversikt boder og fellesareal

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Per i dag finnes det ingen oversikt over hvilke seksjoner som bruker hvilke boder. I utgangspunktet skal hver seksjon ha 2 boder, men styret er kjent med at det forekommer avvik. I etterkant av årsmøtet vil det bli sendt ut plantegninger over bodområdene, med spørsmål om hvilke boder som brukes av den enkelte seksjon.

I fellesarealene står det diverse låste skap og kommoder, og andre gjenstander. Styret er ikke kjent med hvem disse tilhører, og ber om at de merkes med navn eller seksjonsnummer snarest, og senest innen 1 april. Fellesarealer skal ikke brukes til oppbevaring av private gjenstander, og disse vil bli kastet hvis de forblir umerket.

Styrets innstilling

Orienteringssak.

Forslag til vedtak

Obos årsmøtemodul tillater ikke orienteringssaker. Det spiller ingen rolle hva du stemmer i denne saken.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Samtlige styremedlemmer er på valg for ett år

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kim Martinsen

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Antony Jogerud
- Dino Vele

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Mildrid Grøtte
- Ole Næss



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kim Erik Martinsen		Pilestredet Park 12 A
Styremedlem	Dino Vele		Valdresgata 16 A
Styremedlem	Amanda Ruiz Friis	Fratrådt i 2023	Valdresgata 37
Varamedlem	Mildrid Grøtte		Valdresgata 16 A
Varamedlem	Kurt Reidar Slevigen		Valdresgata 16 C

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 Valdresgt 16 S/E

Sameiet består av 43 seksjoner.

Valdresgt 16 S/E er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983576362, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

225 324

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Valdresgt 16 S/E har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har fungert godt, og samtlige styre- og varamedlemmer har stort sett deltatt på styremøtene. Utenom møter har styret fortløpende kontakt per telefon og e-post.

Oppsummering av styrets arbeid i perioden som har vært:

- Styret har hatt 5 styremøter siden ordinært årsmøte 2023.
- Behandling av brannvernsrapport og avvik som må utbedres i 2024.
- Planlagt utskifting av port til bakgård. Gjennomføres vår 2024.
- Vurdert installasjon av fiber bredbånd. Årsmøtet avgjør dette.
- Fulgt opp økonomi og likviditet.
- Utarbeidet budsjett for 2024.
- Fulgt opp vaktmester/drift.
- Fulgt opp uforutsette utfordringer med blant annet vaskemaskiner, låser, tagging.

Fremtidige planer:

- Sameiet har fått pålegg om installasjon av tilknyttet brannvarslingsanlegg. Dette må være i drift i løpet av 2024. Kostnad er foreløpig ukjent.
- Felles port til bakgård skiftes ut med smijersport med automatisk dørpumpe. Vår 2024.
- I løpet av 2024 skal vi vurdere tilstanden på sameiets vinduer. Vinduene er fra midten av 1980-tallet, og full utskifting må i utgangspunktet forventes i løpet av 2-5 år.
- Avvik i brannvernsrapport må lukkes i 2024. I tillegg til brannvarslingsanlegg, inkluderer dette flere mindre utbedringer, som for eksempel branntetting av rørgjennomføringer mellom brannceller i kjeller.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak feilbudsjettering på inntektssiden. Felleskostnader ble holdt uendret gjennom året 2023.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteøkninger.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 136 286.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Valdresgt 16 S/E.

Lån

Valdresgt 16 S/E har lån i Nordea. 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 sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 22 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i EIERSEKSJONSSAMEIET VALDRESGATA 16

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til EIERSEKSJONSSAMEIET VALDRESGATA 16.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: MUGZT-6PFE-3WVEO-DUNOF-UJGEW-QJESW



EIERSEKSJONSSAMEIET VALDERSGATA 16 ORG.NR. 983 576 362, KUNDENR. 6093

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 722 420	1 722 420	1 895 000	2 101 000
SUM DRIFTSINTEKTER		1 722 420	1 722 420	1 895 000	2 101 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-10 575	-10 575	-10 575	-3 525
Styrehonorar	4	-75 000	-75 000	-75 000	-25 000
Revisjonshonorar	5	-8 111	-7 726	-7 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-78 708	-74 095	-77 000	-81 000
Konsulenthonorar	6	-57 341	-271 345	-25 000	-50 000
Drift og vedlikehold	7	-84 502	-141 981	-140 500	-140 500
Forsikringer		-114 403	-105 131	-120 000	-125 000
Kommunale avgifter	8	-364 093	-313 595	-354 000	-424 000
Energi/fyring		-31 268	-54 573	-60 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-122 039	-113 515	-121 000	-127 000
Andre driftskostnader	9	-216 325	-200 745	-236 600	-220 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 162 365	-1 368 283	-1 226 675	-1 254 525
DRIFTSRESULTAT		560 055	354 138	668 325	846 475
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	24 160	8 034	0	0
Finanskostnader	11	-607 359	-404 747	-514 000	-671 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-583 199	-396 713	-514 000	-671 000
ÅRSRESULTAT		-23 144	-42 576	154 325	175 475
Overføringer:					
Udekket tap		-23 144	-42 576		



**EIERSEKSJONSSAMEIET VALDERSGATA 16
ORG.NR. 983 576 362, KUNDENR. 6093**

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		205	3 560
Forskuddsbetalte kostnader		31 746	30 510
Driftskonto OBOS-banken		384 321	627 524
Sparekonto OBOS-banken		768 182	747 961
SUM OMLØPSMIDLER		1 184 453	1 409 554
SUM EIENDELER		1 184 453	1 409 554
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-8 231 936	-8 208 792
SUM EGENKAPITAL		-8 231 936	-8 208 792
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	9 368 223	9 541 790
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 368 223	9 541 790
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 517	22 537
Leverandørgjeld		25 764	51 131
Påløpte renter		1 886	2 889
SUM KORTSIKTIG GJELD		48 167	76 557
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 184 453	1 409 554
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 15.02.2024

Styret i Eierseksjonssameiet Valdresgata 16

Kim Erik Martinsen /s/

Dino Vele /s/

Mildrid Grøtte /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 722 420
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 722 420

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-10 575
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 575

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 2022/2023, og er på kr 75 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 111.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 185
Martinsen Eiendom	-50 156
SUM KONSULENTHONORAR	-57 341

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-15 831
Drift/vedlikehold VVS	-11 218
Drift/vedlikehold elektro	-13 139
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 517
Drift/vedlikehold brannsikring	-24 750
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-6 046
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-84 502

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-175 359
Feieavgift	-5 483
Renovasjonsavgift	-183 251
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-364 093

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-11 114
Lyspærer og sikringer	-1 481
Vaktmestertjenester	-79 525
Renhold ved firmaer	-117 703
Andre fremmede tjenester	-2 524
Trykksaker	-620
Porto	-320
Bank- og kortgebyr	-3 039
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-216 325

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 257
Renter av sparekonto i OBOS-banken	20 221
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	682
SUM FINANSINNTEKTER	24 160

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Nordea	-607 359
SUM FINANSKOSTNADER	-607 359

NOTE: 12**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdøkninger

som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Nordea Bank Abp

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,25 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021	-9 810 000
Nedbetalt tidligere	268 210
Nedbetalt i år	173 567
	-9 368 223
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-9 368 223



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565887. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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 forsikringselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringselskapet.

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Brannsikkerhet	<i>Under arbeid; Brannkonsult rapport ventes som følge av befaring 14 April 2023</i>
2022 - 2023	Rørspyling i alle leiligheter som har vært tilgjengelige i alle oppganger	Se egen rapport
2022	Brannsikkerhet	Utskiftning av røykvarsler i alle leiligheter
2021	Fasade og tak	Totalrehabilitering av tak, brannbalkonger og maling av ytre og indre fasade inkludert vinduer
2016 - 2016	Malt trappeoppganger og nye dører	
2016 - 2016	Oppgradert bakgård	
2011 - 2012	Piperehabilitering	
2009	Fasade og tak	Total rehabilitering av fasade og brannbalkonger Noen utbedringer på tak
2006	Skifte av håndløpere på brannbalkonger	
2005	Skifte av gjerde mot Vogtsgate/Holstgate	
2002	Utskiftning av callinganlegg	
2000 - 2001	Maling av fasade	
2000 - 2001	Bad og rør	Utskiftning av vann- og avløpsrør i alle leiligheter, nye baderomsgulv med varmekabler i alle leiligheter.
1996 - 1997	Vedlikehold	Oppussing av alle oppgangene, nye inngangsdører til leilighetene, og utbedring av soppskader i blindkjeller.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 17.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 20.04.24

Selskapsnummer: 6093 Selskapsnavn: Valdresgt 16 S/E

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Kim Erik Martinsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitner</p> <p>Antony Jogerud og Dino Vele er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat overføres mot egenkapital

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 25.000, eks. styreleder.

- For
 Mot

Sak 6 Godkjenning av styreleders honorar

Godkjenner at styreleder skriver timer og fakturerer fortløpende sitt honorar kvartalsvis på etterskudd etter oppgitte timesatser.

- For
 Mot

Sak 7 Installasjon av varmepumper

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For installasjon av varmepumper
 Mot installasjon av varmepumper

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Installasjon av varmepumper tillates, forutsatt forhåndsgodkjenning av styret.
 Installasjon av varmepumper tillates kun i kjeller og 1 etasje, forutsatt forhåndsgodkjenning av styret.

Sak 8 Fiber bredbånd

Årsmøtet godkjenner at sameiet inngår avtale med Obos Open Net for leveranse av bredbånd via fiber.

- For
 Mot



Sak 9 Oversikt boder og fellesareal

Obos årsmøtemodul tillater ikke orienteringssaker. Det spiller ingen rolle hva du stemmer i denne saken.

For

Mot

Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Kim Martinsen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Antony Jøgerud

Dino Vele

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Mildrid Grøtte

Ole Næss



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.