



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anette Bryn Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 21.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 009 371	3 153 873
Sum inntekter		1 009 371	3 153 873
Kostnader			
Lønnskostnad		39 935	38 184
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		189 000	189 000
Annen driftskostnad		886 528	783 439
Sum kostnader		1 115 463	1 010 623
Driftsresultat		-106 092	2 143 250
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		149	565
Sum finansinntekter		149	565
Annen finanskostnad		57 844	91 565
Sum finanskostnader		57 844	91 565
Netto finans		-57 695	-91 000
Ordinært resultat før skattekostnad		-163 787	2 052 250
Ordinært resultat etter skattekostnad		-163 787	2 052 250
Årsresultat		-163 787	2 052 250
Totalresultat		-163 787	2 052 250
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-163 787	2 052 250
Sum overføringer og disponeringer		-163 787	2 052 250



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		55 498 390	55 544 395
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 835 000	3 024 000
Sum varige driftsmidler		58 333 390	58 568 395
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		58 333 390	58 568 395
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		36 587	35 730
Sum fordringer		36 587	35 730
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		197 736	143 225
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		197 736	143 225
Sum omløpsmidler		234 323	178 955
SUM EIENDELER		58 567 713	58 747 350

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		85 000	85 000
Sum innskutt egenkapital		85 000	85 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		33 438 650	33 602 436
Sum opptjent egenkapital		33 438 650	33 602 436
Sum egenkapital		33 523 650	33 687 436
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 833 582	2 869 101
Øvrig langsiktig gjeld		22 164 000	22 164 000
Sum annen langsiktig gjeld		24 997 582	25 033 101
Sum langsiktig gjeld		24 997 582	25 033 101
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		335	311
Leverandørgjeld		18 390	19 313
Skyldige offentlige avgifter			36
Annen kortsiktig gjeld		27 756	7 153
Sum kortsiktig gjeld		46 481	26 813
Sum gjeld		25 044 063	25 059 914
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		58 567 713	58 747 350



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 680271

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anette Bryn Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 21.07.2022



Organisasjonsnr: 992 787 953
VÅLERENGAPARKEN 2 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 009 371	3 153 873
Sum inntekter		1 009 371	3 153 873
Kostnader			
Lønnskostnad		39 935	38 184
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		189 000	189 000
Annen driftskostnad		886 528	783 439
Sum kostnader		1 115 463	1 010 623
Driftsresultat		-106 092	2 143 250
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		149	565
Sum finansinntekter		149	565
Annen finanskostnad		57 844	91 565
Sum finanskostnader		57 844	91 565
Netto finans		-57 695	-91 000
Ordinært resultat før skattekostnad		-163 787	2 052 250
Ordinært resultat etter skattekostnad		-163 787	2 052 250
Årsresultat		-163 787	2 052 250
Totalresultat		-163 787	2 052 250
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-163 787	2 052 250
Sum overføringer og disponeringer		-163 787	2 052 250



Organisasjonsnr: 992 787 953
VÅLERENGAPARKEN 2 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		55 498 390	55 544 395
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 835 000	3 024 000
Sum varige driftsmidler		58 333 390	58 568 395
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		58 333 390	58 568 395
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		36 587	35 730
Sum fordringer		36 587	35 730
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		197 736	143 225
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		197 736	143 225
Sum omløpsmidler		234 323	178 955
SUM EIENDELER		58 567 713	58 747 350
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		85 000	85 000
Sum innskutt egenkapital		85 000	85 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	33 438 650	33 602 436
Sum opptjent egenkapital	33 438 650	33 602 436
Sum egenkapital	33 523 650	33 687 436
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 833 582	2 869 101
Øvrig langsiktig gjeld	22 164 000	22 164 000
Sum annen langsiktig gjeld	24 997 582	25 033 101
Sum langsiktig gjeld	24 997 582	25 033 101
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	335	311
Leverandørgjeld	18 390	19 313
Skyldige offentlige avgifter		36
Annen kortsiktig gjeld	27 756	7 153
Sum kortsiktig gjeld	46 481	26 813
Sum gjeld	25 044 063	25 059 914
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	58 567 713	58 747 350



Organisasjonsnr: 992 787 953
VÅLERENGAPARKEN 2 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2022

Vålerengaparken 2 Borettslag

15. juni 2022

Selskapsnummer: 5896





Velkommen til årsmøte i Vålerengaparken 2 Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

15. juni 2022 kl. 18:00, Vålerenga Kirke (Menighetssalen).

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Vålerengaparken 2 Borettslag



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at underskuddet dekkes av egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat dekkes av egenkapitalen

Vedlegg

- 1. 5986 årsrapport til styrerommet.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 35 000.



Styrets innstilling

Godtgjørelse til styret videreføres på samme nivå som de senere år.

Forslag til vedtak

Godtgjørelse til Styret- kr. 35 000,-

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Styrets leder og et av styrets medlemmer er på valg for 2 år

Innstilling

Fra styret har styreleder Gunnar Holm og styremedlem Audun Garberg begge orientert valgkomiteen at de stiller seg til disposisjon for gjenvalg. Styremedlem Torill Nysted ble valgt for to år i 2021.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Gunnar Holm

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Audun Garberg

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Valgkomiteen

Håkon Høydal Etterstadgata 39 E

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Vålerengaparken 2 Borettslag

Borettslaget består av 17 andelsleiligheter.

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

Etterstadgata 39 C-D-E

Etterstadgata 41 A-B-C

Gårds- og bruksnummer:

232 129 483

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Vålerengaparken 2 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styrets arbeid

Styret har gjennomført 7 styremøter, inkludert budsjett og regnskapsmøte siden forrige Generalforsamling. Grunnet pandemien ble de fleste styremøtene gjennomført digitalt.

Av saker som har vært til styrets behandling kan nevnes bytte av defekt søppeldør, fjerning av parkeringsplasser langs støygjerdet, behandling av søknader om montering av varmepumpe, og Bane Nor's Brynsbakken-prosjekt.

Utbygginga av Brynsbakken er nå varslet utsatt, med sikte på oppstart i 2027.

Det har vært gjennomført høst- og vårdagnad, som begge var godt besøkt. En ny andelseier(e) har også meldt sin ankomst siden forrige Generalforsamling.

Alle andelseierne har tilgang til VIBBO <https://vibbo.no/valerengaparken-2> der blant annet informasjon om eget eierforhold, borettslagets vedtekter og ev. kunngjøringer (med tiden) vil kunne finnes.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 009 371.
Dette er høyere enn budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 115 463.
Dette er litt høyere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 163 787 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 187 842 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 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 75 030.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % 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 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader



Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er kr 116 580. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vålerengaparken 2 Borettslag.

Lån

Vålerengaparken 2 Borettslag har lån i OBOS.

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 2022.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

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 2 Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Vålerengaparken 2 Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 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 selskapet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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>

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: CEXL-6NWBW-OMAP2-TJCFE-UTUJ4-VV35W



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

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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		152 142	250 743	152 142	187 842
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-163 787	2 052 250	37 250	-15 000
Tilbakeføring av avskrivning	14	189 000	189 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-35 519	-52 249	-36 000	-1 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	0	-2 219 597	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		46 005	0	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		0	-68 005	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		35 699	-98 601	1 250	-16 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		187 842	152 142	153 392	171 842
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		234 323	178 955		
Kortsiktig gjeld		-46 481	-26 813		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		187 842	152 142		

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



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		56 860	89 408	0	58 848
Innkrevde felleskostnader	2	951 152	844 868	937 000	978 152
Andre inntekter	3	1 359	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 009 371	934 276	937 000	1 037 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 935	-8 684	-5 000	-5 000
Styrehonorar	5	-35 000	-29 500	-35 000	-35 000
Avskrivninger	14	-189 000	-189 000	0	0
Revisjonshonorar	6	-5 323	-6 113	-9 000	-6 200
Andre honorarer		0	-10 500	0	0
Forretningsførerhonorar		-87 808	-85 375	-88 400	-90 500
Konsulenthonorar	7	-4 198	-4 668	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-75 030	-193 631	-105 000	-205 000
Forsikringer		-116 580	-110 039	-122 500	-112 500
Festeavgift		0	0	-21 200	0
Kommunale avgifter	9	-77 741	-67 663	-62 600	-76 000
Kostnader sameie	21	-324 092	-141 660	-259 050	-264 800
Energi/fyring		-29 224	-20 223	-35 000	-23 000
TV-anlegg/bredbånd		-118 701	-118 701	-125 000	-148 000
Andre driftskostnader	10	-47 832	-24 867	-26 000	-26 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 115 463	-1 010 623	-898 750	-997 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		-106 092	-76 347	38 250	40 000
Innbetalt andel fellesgjeld		0	2 219 597	0	0
DRIFTSRESULTAT		-106 092	2 143 250	38 250	40 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	149	565	0	0
Finanskostnader	12	-57 844	-91 565	-1 000	-55 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-57 695	-91 000	-1 000	-55 000
ÅRSRESULTAT		-163 787	2 052 250	37 250	-15 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	2 052 250		
Fra annen egenkapital		-163 787	0		

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



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	47 098 500	47 098 500
Tomt		8 311 500	8 311 500
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	88 390	134 395
Andre varige driftsmidler	14	2 835 000	3 024 000
SUM ANLEGGSMIDLER		58 333 390	58 568 395
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	159
Forskuddsbetalte kostnader		30 723	9 222
Andre kortsiktige fordringer	15	5 864	26 349
Driftskonto OBOS-banken		194 618	140 114
Sparekonto OBOS-banken		3 118	3 111
SUM OMLØPSMIDLER		234 323	178 955
SUM EIENDELER		58 567 713	58 747 350
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 18 * 5000		85 000	85 000
Annen egenkapital	16	33 438 650	33 602 436
SUM EGENKAPITAL		33 523 650	33 687 436
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	2 833 582	2 869 101
Borettsinnskudd	18	22 164 000	22 164 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		24 997 582	25 033 101
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 086	6 898
Leverandørgjeld		18 390	19 313
Skyldige offentlige avgifter		0	36
Påløpte renter		335	311
Annen kortsiktig gjeld	19	4 670	255
SUM KORTSIKTIG GJELD		46 481	26 813
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		58 567 713	58 747 350



Pantstillelse	20	72 727 100	72 727 100
Garantiansvar	21	3 396	63 807

Oslo, __. __. 2022

Styret i Vålerengaparken 2 Borettslag

Gunnar Holm /S/

Audun Garberg /S/

Torill Emblem Nysted /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.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat 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	825 084
Kabel-tv	112 200
Kapitalkost. lån 2	54 064
Eiendomsskatt	13 868
Kapitalkostnader på IN-lån	1 847
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	386
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	563
Overført til kapitalkostnader	-56 860
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	951 152

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nøkklér	1 359
SUM ANDRE INNTEKTER	1 359

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 935
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 935

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 35 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 323.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 198
SUM KONSULENTHONORAR	-4 198

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**



Drift/vedlikehold bygninger	-2 365
Drift/vedlikehold elektro	-2 100
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 617
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-52 470
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-16 478
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-75 030

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-13 887
Vann- og avløpsavgift	-61 717
Feieavgift	-2 138
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-77 741

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Diverse leiekostnader/leasing	-20 706
Andre fremmede tjenester	-24 303
Trykksaker	-229
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-303
Bank- og kortgebyr	-2 242
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-47 832

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	7
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	142
SUM FINANSINTEKTER	149

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-659
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-2 233
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-54 952
SUM FINANSKOSTNADER	-57 844

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 2008.



Gnr.232/bnr.129 M. flere

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER****Garasjeanlegg**

Tilgang 2010	3 780 000
Avskrevet tidligere	-756 000
Avskrevet i år	-189 000

2 835 000

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER 2 835 000**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -189 000****NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	1 023
Til gode Sameiet Ettetstadgat. 39	4 841

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 5 864**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Udekket tap	-780 859
Egenkapital fra IN tidligere år	34 219 509
Egenkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	0

SUM ANNEN EGENKAPITAL 33 438 650

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: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 6 år.

Opprinnelig 2015	-300000
Nedbetalt tidligere	264 481
Nedbetalt i år	35 519

0

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 50 år.

Opprinnelig 2008	-33 257 936
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0



Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	33 175 292	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld i banken pr. 31.12.21		-82 643

Lånet er avdragsfritt fram til 2038.

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

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 45 år.

Opprinnelig 2015	-3 795 094	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	1 044 155	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld i banken pr. 31.12.21		-2 750 939
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-2 833 582

Lånet er avdragsfritt fram til 2040.

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

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 2 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale

avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags-

og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene

vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise

forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt

avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene

skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene

økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr

OBOS Boligkreditt AS

Potensiell endring

fra 01/12-2040

7, 10, 13, 17

700



15

Vålerengaparken 2 Borettslag

8, 9, 11, 12, 14, 15 750
2, 6 1 050

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-22 164 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-22 164 000

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader, leverandørfakturaer	-4 670
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-4 670

NOTE: 20

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

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

NOTE: 21**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 745/1200 av Sameiet Etterstadgt. 39.

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

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

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



Annen informasjon om borettslaget

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

Renhold

Borettslaget har avtale med Reiduns Renhold AS om renhold av fellesarealene.

Forsikring

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

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

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 på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Energimerking

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

Kabel-TV

Telia (Get) er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2015 Beising med maling av vinduer.



Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 15.06.22

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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