



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 960 287 703
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VÅLERENGGATA 1 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Sameen Shabbir
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 26.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 022 014	962 028
Sum inntekter		1 022 014	962 028
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			3 455
Annen driftskostnad		686 847	1 439 112
Sum kostnader		686 847	1 442 567
Driftsresultat		335 167	-480 539
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 630	12 458
Sum finansinntekter		12 630	12 458
Annen finanskostnad		66 424	40 011
Sum finanskostnader		66 424	40 011
Netto finans		-53 794	-27 553
Ordinært resultat før skattekostnad		281 373	-508 092
Ordinært resultat etter skattekostnad		281 373	-508 092
Årsresultat		281 373	-508 092
Totalresultat		281 373	-508 092
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		281 373	-508 092
Sum overføringer og disponeringer		281 373	-508 092



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		6 076 366	6 076 366
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		6 076 367	6 076 367
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 076 367	6 076 367
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		43 723	29 694
Sum fordringer		43 723	29 694
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		335 200	148 816
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		335 200	148 816
Sum omløpsmidler		378 923	178 511
SUM EIENDELER		6 455 290	6 254 878

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 900	1 900
Sum innskutt egenkapital		1 900	1 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 821 254	2 539 880
Sum opptjent egenkapital		2 821 254	2 539 880
Sum egenkapital		2 823 154	2 541 780
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 008 433	1 875 269
Øvrig langsiktig gjeld		1 591 300	1 591 300
Sum annen langsiktig gjeld		3 599 733	3 466 569
Sum langsiktig gjeld		3 599 733	3 466 569
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		95	-1
Leverandørgjeld		18 815	243 092
Annen kortsiktig gjeld		13 493	3 437
Sum kortsiktig gjeld		32 403	246 528
Sum gjeld		3 632 136	3 713 097
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 455 290	6 254 878



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 502123

Enheten

Organisasjonsnummer: 960 287 703
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VÅLERENGGATA 1 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Sameen Shabbir
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 26.06.2023



Organisasjonsnr: 960 287 703
VÅLERENGGATA 1 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 022 014	962 028
Sum inntekter		1 022 014	962 028
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			3 455
Annen driftskostnad		686 847	1 439 112
Sum kostnader		686 847	1 442 567
Driftsresultat		335 167	-480 539
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 630	12 458
Sum finansinntekter		12 630	12 458
Annen finanskostnad		66 424	40 011
Sum finanskostnader		66 424	40 011
Netto finans		-53 794	-27 553
Ordinært resultat før skattekostnad		281 373	-508 092
Ordinært resultat etter skattekostnad		281 373	-508 092
Årsresultat		281 373	-508 092
Totalresultat		281 373	-508 092
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		281 373	-508 092
Sum overføringer og disponeringer		281 373	-508 092



Organisasjonsnr: 960 287 703
VÅLERENGGATA 1 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		6 076 366	6 076 366
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1	1	1
Sum varige driftsmidler		6 076 367	6 076 367
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 076 367	6 076 367
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		43 723	29 694
Sum fordringer		43 723	29 694
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		335 200	148 816
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		335 200	148 816
Sum omløpsmidler		378 923	178 511
SUM EIENDELER		6 455 290	6 254 878
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 900	1 900
Sum innskutt egenkapital		1 900	1 900



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	2 821 254	2 539 880
Sum opptjent egenkapital	2 821 254	2 539 880
Sum egenkapital	2 823 154	2 541 780
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 008 433	1 875 269
Øvrig langsiktig gjeld	1 591 300	1 591 300
Sum annen langsiktig gjeld	3 599 733	3 466 569
Sum langsiktig gjeld	3 599 733	3 466 569
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	95	-1
Leverandørgjeld	18 815	243 092
Annen kortsiktig gjeld	13 493	3 437
Sum kortsiktig gjeld	32 403	246 528
Sum gjeld	3 632 136	3 713 097
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	6 455 290	6 254 878



Organisasjonsnr: 960 287 703
VÅLERENGGATA 1 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

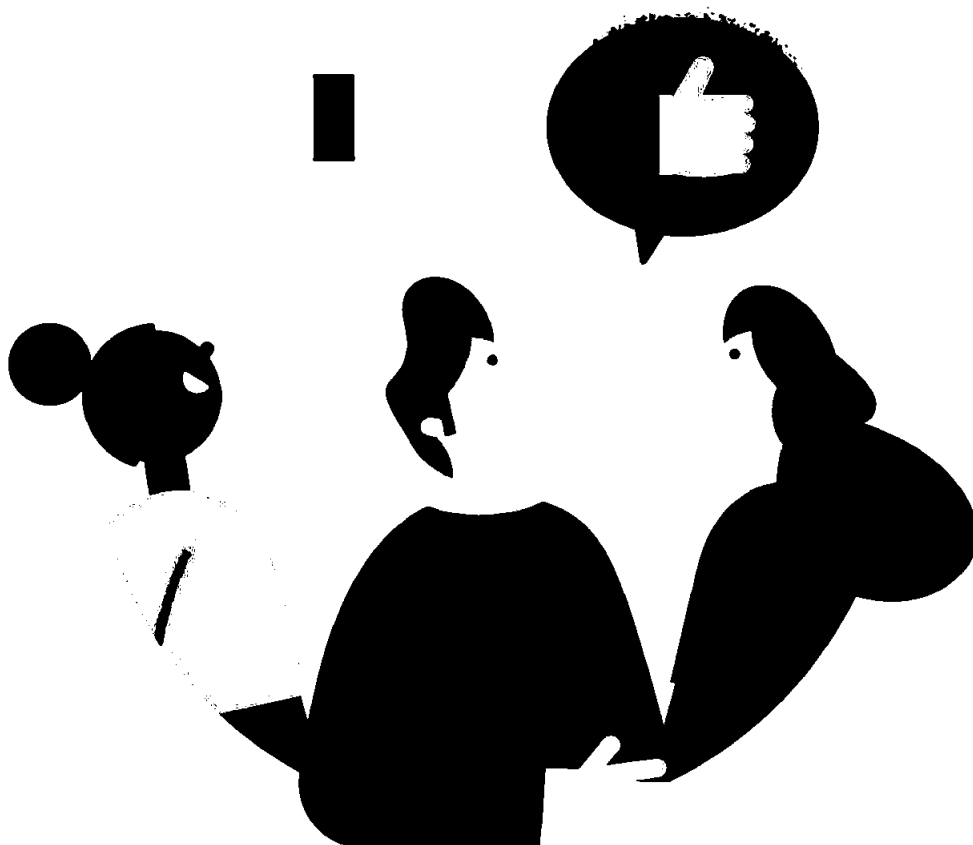
Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

5473 Vålerenggata 1 Borettslag





Til andelseierne i Vålerenggata 1 Borettslag

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 6.Junii 2023 kl. 18.00 i oppmøte i gårdsrom. Vi går i samlet flokk til leid lokale i Smålensgt.4

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Vålerenggata 1 Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Vålerenggata 1 Borettslag
avholdes tirsdag 6.Juni 2023 kl. 18.00 i oppmøte i gårdsrom. Vi går i samlet flokk til
leid lokale i Smålensgt.4.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 29.05.2023
Styret i Vålerenggata 1 Borettslag

Geir Sotnedal /s/ Hilde Østby/s/ Erik Hovde/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Geir Sotnedal	Vålerenggata 1 B
Styremedlem	Hilde Østby	Vålerenggata 1 B
Styremedlem	Erik Hovde	Vålerenggata 1 B
Varamedlem	Ika Ingrid Kaminka	Vålerenggata 1 A
Varamedlem	Bera Ulstein Moseng	Vålerenggata 1 A

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post Vaalerenggt1@styrerommet.no. Se Vålerenggata 1 Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Vålerenggata 1 Borettslag

Borettslaget består av 19 andelsleiligheter.

Vålerenggata 1 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 960287703, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

232 343 58

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.

Vålerenggata 1 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Perioden som har vært:

- Antall styremøter, 9.
- Større vedlikeholdsprosjekter. Styret har jobbet mye med å få frem tilbud på rehabilitering av 6 stk. pipeløp. Samtidig vil reparasjon av tak i oppg. C gjennomføres da det er vannlekkasje rundt 2 pipeløp. 48 firmaer kontaktet og 4 tilbud mottatt. Pipe Eksperten og Albretsen & Grohshennig AS er valgt.
- Ingen endring i avtaler (vaktmester, renhold, tv/bredbånd)
- Dialog med andre boligselskaper. Nabovarsel fra Enebakkv. 20 mottatt på rehabilitering av brann balkonger.
- Spesielle uforutsette hendelser gjennom året. Porter malt. Oppganger vasket og loft og kjeller ryddet. Dør i oppg. B er reparert.
- Endring avtaler/nye avtaler. Ingen
- Er det avholdt sosiale sammenkomster, 1 stk. Avholdt dugnad, 1 stk.

Fremtidige planer:

- Forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år)
- Bytte av belysning i sensor styrt LED-belysning i felles arealer er noe som tvinger seg frem da det blir vanskelig å få tak i dagens lyskilder fremover.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er **kr 1 038 079** lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak piperehabilitering som ikke ble startet i 2022.

Finanskostnader er **kr 4 794** høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte renter.

Resultat

Årets resultat på **kr 281 373** vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler på **kr 346 520** (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 600 000 til større vedlikehold som omfatter piperehabilitering kr 690 000 og reparasjoner av tak kr 875 000.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vålerenggata 1 Borettslag.

Lån

Vålerenggata 1 Borettslag har lån i Eika og 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 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Vålerenggata 1 Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Vålerenggata 1 Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet 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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: MZAKJ-TB5VV-4AZLL-XSUFQ-VAK27-55P1D



VÅLERENGGATA 1 BORETTSLAG ORG.NR. 960 287 703, KUNDENR. 5473

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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	-68 017	502 958	-68 018	346 520
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	281 373	-508 092	-752 926	-470 500
Tilbakeføring av avskrivning	11	0	3 455	0
Tillegg for nye langsiktige lån	12	200 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	12	-66 836	-66 339	-80 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	414 537	-570 976	-818 926	-550 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	346 520	-68 017	-886 944	-203 980

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	378 923	178 511
Kortsiktig gjeld	-32 403	-246 528
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	346 520	-68 017



VÅLERENGGATA 1 BORETTSLAG ORG.NR. 960 287 703, KUNDENR. 5473

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 022 014	962 028	1 021 000	1 124 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 022 014	962 028	1 021 000	1 124 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Avskrivninger	11	0	-3 455	0	0
Revisjonshonorar	3	-6 026	-7 265	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-90 038	-87 498	-89 700	-94 500
Konsulenthonorar	4	-3 638	0	-2 000	-5 000
Drift og vedlikehold	5	-29 343	-827 400	-1 075 000	-2 340 000
Forsikringer		-123 517	-109 553	-123 800	-136 000
Kommunale avgifter	6	-157 461	-146 429	-150 400	-178 000
Energi/fyring		-95 417	-91 260	-96 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-119 878	-111 385	-114 726	-124 000
Andre driftskostnader	7	-61 529	-58 323	-65 300	-64 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-686 847	-1 442 567	-1 724 926	-3 049 500
DRIFTSRESULTAT		335 167	-480 539	-703 926	-1 925 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	12 630	12 458	0	0
Finanskostnader	9	-66 424	-40 011	-49 000	-115 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-53 794	-27 553	-49 000	-115 000
ÅRSRESULTAT		281 373	-508 092	-752 926	-2 040 500
Til opptjent egenkapital		281 373	0		
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-508 092		



VÅLERENGGATA 1 BORETTSLAG
ORG.NR. 960 287 703, KUNDENR. 5473
BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	10	5 772 566	5 772 566
Tomt		303 800	303 800
Andre varige driftsmidler	11	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		6 076 367	6 076 367
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		9 514	144
Forskuddsbetalte kostnader		34 209	29 550
Driftskonto OBOS-banken		335 200	147 122
Sparekonto OBOS-banken		0	1 694
SUM OMLØPSMIDLER		378 923	178 511
SUM EIENDELER		6 455 290	6 254 878
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 19 * 100		1 900	1 900
Opptjent egenkapital		2 821 254	2 539 880
SUM EGENKAPITAL		2 823 154	2 541 780
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	2 008 433	1 875 269
Borettsinnskudd	13	1 591 300	1 591 300
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 599 733	3 466 569
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 493	3 437
Leverandørgjeld		18 815	243 092
Påløpte renter		95	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		32 403	246 528
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 455 290	6 254 878
Pantstillelse	14	5 644 900	5 444 900
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.05.2023, Styret i Vålerenggata 1 Borettslag

Geir Sotnedal/s/

Erik Hovde/s/

Hilde Østby/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.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	905 428
Kabel-tv	115 102
Eiendomsskatt	1 484
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 022 014

NOTE: 3

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 026.

NOTE: 4

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 638
SUM KONSULENTHONORAR	-3 638

**NOTE: 5****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 288
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 675
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 938
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-443
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-29 343

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

NOTE: 6**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 485
Vann- og avløpsavgift	-88 752
Feieavgift	-4 275
Renovasjonsavgift	-62 949
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-157 461

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 112
Renhold ved firmaer	-49 200
Andre fremmede tjenester	-881
Bank- og kortgebyr	-2 336
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-61 529

NOTE: 8**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	472
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	138
Kundeutbytte fra Gjensidige	12 020
SUM FINANSINTEKTER	12 630

NOTE: 9**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-58 077
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-8 347
SUM FINANSKOSTNADER	-66 424

NOTE: 10**BYGNINGER**

Saldo 1.1	6 076 366
Tomten er skilt ut regnskapsmessig	-303 800
SUM BYGNINGER	5 772 566



Tomten er eiet av borettslaget.

Gnr.232/bnr.58 M. flere

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

NOTE: 11**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Sykelstativ		
Tilgang 2016	25 923	
Avskrevet tidligere	-25 922	
Avskrevet i år	0	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1
<hr/>		
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		0

NOTE: 12**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2014	-2 300 000	
Nedbetalt tidligere	424 731	
Nedbetalt i år	60 021	
		-1 815 248

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,45 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022	-200 000	
Nedbetalt i år	6 815	
		-193 185

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-2 008 433
------------------------------------	--	-------------------

NOTE: 13**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-1 552 000	
Oppskrevet i 1989	-9 600	
Tilgang 2005	-19 800	
Tilgang 2016	-9 900	
SUM BORETTSINNSKUDD		-1 591 300

NOTE: 14**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 591 300
Pantelån	2 008 433



TOTALT	3 599 733
---------------	------------------

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

Bygninger	5 772 566
Tomt	303 800
TOTALT	6 076 366



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 76659088. 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.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2014	Rehabilitering av fasade og kjeller	
2000	Takrenner rensed og reparert	
1995	Prosjekt "Utbedring etter Byfornyelse"	Skiftet tak i nr. 18, pussreparasjoner av gatefasade nr.1 og gårdsromfasade nr. 18; utbedring av trapperom nr.1;installasjon av brannsikre kjeller- og loftsdoerer (hvv.B60S og B30S); skifte av portromsdoerer og utbedring av portrom.
1985	Total renovering av leilighetene	i regi av Oslo Byfornyelse, ytbedring av el-anlegg i de fleste leilighetene; nytt tak i nr. 1; utbedring av tak i nr. 18.



5473 Vålerenggata 1 Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)





OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: osf@obos.no

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