



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 958 152 426  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: VÅLEGATEN 16 TRYGDEBOLIGER  
BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

### 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: Elin Svendsrød  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2024

### 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, 09.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 457 280	1 374 912
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 457 280</b>	<b>1 374 912</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		36 695	36 695
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		38 616	38 616
Annen driftskostnad		1 414 354	1 313 123
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 489 665</b>	<b>1 388 433</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-32 385</b>	<b>-13 521</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		15 835	6 293
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 835</b>	<b>6 293</b>
Annen finanskostnad		103 271	63 434
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>103 271</b>	<b>63 434</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-87 436</b>	<b>-57 141</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-119 821</b>	<b>-70 662</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-119 821</b>	<b>-70 662</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-119 821</b>	<b>-70 662</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-119 821	-70 662
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-119 821</b>	<b>-70 662</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 251 863	2 251 863
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		101 464	140 080
Sum varige driftsmidler		2 353 327	2 391 943
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		36 933	25 858
Sum finansielle anleggsmidler		36 933	25 858
Sum anleggsmidler		2 390 260	2 417 801
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			18 319
Andre fordringer		62 352	58 608
Sum fordringer		62 352	76 927
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		600 405	891 575
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		600 405	891 575
Sum omløpsmidler		662 757	968 501
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 053 017</b>	<b>3 386 302</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 400</b>	<b>2 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		960 655	1 080 476
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>960 655</b>	<b>1 080 476</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>963 055</b>	<b>1 082 876</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 903 747	2 080 616
Øvrig langsiktig gjeld		153 622	143 330
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 057 369</b>	<b>2 223 946</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 057 369</b>	<b>2 223 946</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		626	485
Leverandørgjeld		31 873	78 901
Annen kortsiktig gjeld		94	94
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>32 593</b>	<b>79 480</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 089 962</b>	<b>2 303 426</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 053 017</b>	<b>3 386 302</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 499334

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 958 152 426  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: VÅLEGATEN 16 TRYGDEBOLIGER  
BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

#### 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: Elin Svendsrød  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2024

#### 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, 20.06.2024



Organisasjonsnr: 958 152 426  
VÅLEGATEN 16 TRYGDEBOLIGER  
BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 457 280	1 374 912
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 457 280</b>	<b>1 374 912</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		36 695	36 695
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		38 616	38 616
Annen driftskostnad		1 414 354	1 313 123
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 489 665</b>	<b>1 388 433</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-32 385</b>	<b>-13 521</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		15 835	6 293
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 835</b>	<b>6 293</b>
Annen finanskostnad		103 271	63 434
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>103 271</b>	<b>63 434</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-87 436</b>	<b>-57 141</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-119 821</b>	<b>-70 662</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-119 821</b>	<b>-70 662</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-119 821</b>	<b>-70 662</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-119 821	-70 662
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-119 821</b>	<b>-70 662</b>





<b>Innskutt egenkapital</b>		
Annen innskutt egenkapital	2 400	2 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>2 400</b>	<b>2 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	960 655	1 080 476
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>960 655</b>	<b>1 080 476</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>963 055</b>	<b>1 082 876</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 903 747	2 080 616
Øvrig langsiktig gjeld	153 622	143 330
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>2 057 369</b>	<b>2 223 946</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>2 057 369</b>	<b>2 223 946</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	626	485
Leverandørgjeld	31 873	78 901
Annen kortsiktig gjeld	94	94
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>32 593</b>	<b>79 480</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>2 089 962</b>	<b>2 303 426</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>3 053 017</b>	<b>3 386 302</b>



Organisasjonsnr: 958 152 426  
VÅLEGATEN 16 TRYGDEBOLIGER  
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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3100

Vålegt. 16 Trygdeboliger BrI



## Velkommen til årsmøte i Vålegt. 16 Trygdeboliger BrI

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:

21. mai 2024 kl. 14:00, T11 Konferansesenter, Træleborgveien 11, Tønsberg.

### 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. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og to eiere som protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Vålegt. 16 Trygdeboliger BrI



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Jørn Steihaug, OBOS, velges som møteleder.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og to eiere som protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Jørn Steihaug foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår inndekning av årets resultat fra egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes inn fra egenkapital.

### Vedlegg

- 1. 3100 Årsrapport og årsregnskap 2023.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 83.000 samlet for de to borettslagene Vålegaten 16 Trygdeboliger Borettslag og Nordbyen Trygdeboliger Borettslag. Styret fordeler honoraret selv. Kostnaden fordeles på de to borettslagene etter fastsatt fordelingsnøkkel.

Forslag til vedtak  
Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 83.000 samlet for de to borettslagene Vålegaten 16 Trygdeboliger Borettslag og Nordbyen Trygdeboliger Borettslag. Styret fordeler honoraret selv. Kostnaden fordeles på de to borettslagene etter fastsatt fordelingsnøkkel.



Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gørand Thonhaugen
- Monica Ryvell

**Valg av 1 styremedlem 2** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

**Valg av 3 varamedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anne May Sundsdal
- Erik Johan Bjune
- Trond Reidar Strand

Sak 8

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



## Vålegaten 16 Trygdeboliger Borettslag – Årsrapport for 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Mads Furuseth (til 27.02.2024)	Adlers Gate 9 A, Tønsberg
Leder	Erling Eri (fra 27.02.2024)	Mullers Gate 8, Horten
Nestleder	Monica Pettersen Kristiansen	Magnes Vei 12, Tolvsrød
Styremedlem	Monika Bjørnsrud	Holmestrandgaten 9 B
Styremedlem	Berit Pedersen	Teglhageveien 4 F, Tønsberg
Varamedlem	Erik Johan Bjune	Leikvollveien 19, Ramnes
Varamedlem	Marit Dahl	Vålegaten 16 A
Varamedlem	Monica Ryvell	Teglhageveien 4 B, Tønsberg

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Wenche Karlsen

Vålegaten 16 B

#### Varadelegert

Monika Bjørnsrud

Holmestrandgaten 9 B

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [valegt16@styrommet.no](mailto:valegt16@styrommet.no).

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 Vålegaten 16 Trygdeboliger Borettslag

Borettslaget består av 24 andelsleiligheter.

Vålegt. 16 Trygdeboliger Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 958152426, og ligger i TØNSBERG kommune

Gårds- og bruksnummer:

1006      201

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.

Vålegaten 16 Trygdeboliger Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Antall styremøter i 2023: 6 styremøter

Antall behandlede saker: 57 saker

## Styrets arbeid, oppgaver og viktigste saker i 2023

- Forberedelser og gjennomføring av generalforsamling.
- Årsregnskap for 2022.
- Budsjett 2024.
- Borettslagets økonomi er behandlet på alle ordinære styremøter.
- Fulgt opp samarbeidet med leverandør av vaktmestertjenester Vaktmester.no.
- Styreleder har deltatt på befaringer.
- Godkjenning av andelseiere.
- Behandlet diverse mindre saker.
- Fulgt opp diverse henvendelser og klagesaker.
- Styret har så vidt tatt i bruk vibbo.no.
- Styret deltok på OBOS' høstseminar.
- Fulgt opp vedlikehold.
- Ett kjellervindu i Holmestrandgaten 9 er skiftet.
- Rullestolrampe i Holmestrandgaten 11 er fjernet.

## Styrets planer for 2024

- Avholdt ekstraordinær generalforsamling 27.02.2024 for å velge ny styreleder.
- Rehabilitering av gavlvegger.
- Ajourholde dokumentasjon for Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS).
- Videre oppfølging, drift og vedlikehold av bygningsmassen.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

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

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at rehabilitering av gavlvegger ble utsatt.

### 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.

### Disponible midler

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 560.000 til større vedlikehold som omfatter utskifting av gavlvegger.

### Kommunale avgifter i TØNSBERG kommune

Kommunale avgifter i Tønsberg kommune har økt med 12,6 % til 2024.

### 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 nivå som i 2023.

Vi antar også at fjernvarmekostnadene vil ligge på omtrent samme nivå 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 Vålegaten 16 Trygdeboliger Borettslag.

### Lån

Vålegaten 16 Trygdeboliger Borettslag har lån i Handelsbanken.

Betegnelse	Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restlånperiod	Låntype	Rente	Eff.	IN
HANBA1	<a href="#">94817221232</a>	1 903 747,00	30.03.24	34 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	6,25% flytende rente	Ukjent	Nei

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret for 2024 har økt med kr 5.975 til kr 118.740.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### 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 2024.

Budsjettet er basert på 20 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i VÅLEGATEN 16 TRYGDEBOLIGER BORETTSLAG

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til VÅLEGATEN 16 TRYGDEBOLIGER BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 2023, 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.

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



## Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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

Jarle Haukvik  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: HZH62-5G20C-V1VE4-1B3F-22LMT-GZIBM



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

**Haukvik, Ole Jarle**

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-11 16:33:27 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: HZH6Z-5G20C-V1VE4-113ZF-22LMT-GZIBM

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

#### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

11 av 22

3100 Årsrapport og årsregnskap 2023.pdf



## VÅLEGATEN 16 TRYGDEBOLIGER BORETTSLAG ORG.NR. 958 152 426, KUNDENR. 3100

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>889 021</b>	<b>1 112 267</b>	<b>889 021</b>	<b>630 164</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-119 821	-70 662	-650 388	-552 716
Tilbakeføring av avskrivning 14	38 616	38 616	38 616	38 616
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	-176 869	-191 072	-184 000	-177 000
Innsk. øremerk. bankkto	-783	-128	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-258 857</b>	<b>-223 246</b>	<b>-795 772</b>	<b>-691 100</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>630 164</b>	<b>889 021</b>	<b>93 249</b>	<b>-60 936</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	662 757	968 501
Kortsiktig gjeld	-32 593	-79 480
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>630 164</b>	<b>889 021</b>



## VÅLEGATEN 16 TRYGDEBOLIGER BORETTSLAG ORG.NR. 958 152 426, KUNDENR. 3100

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 457 280	1 374 912	1 457 000	1 749 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 457 280</b>	<b>1 374 912</b>	<b>1 457 000</b>	<b>1 749 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-4 535	-4 535	-4 512	-5 640
Styrehonorar	4	-32 160	-32 160	-32 000	-40 000
Avskrivninger	14	-38 616	-38 616	-38 616	-38 616
Revisjonshonorar	5	-6 619	-5 331	-5 300	-6 000
Forretningsførerhonorar		-112 765	-108 425	-114 000	-120 000
Konsulenthonorar	6	-28 571	-51 677	-55 000	-40 000
Kontingenter		-4 800	-4 800	-4 800	-4 800
Drift og vedlikehold	7	-51 981	-102 961	-650 000	-704 000
Forsikringer		-71 302	-66 154	-73 000	-78 500
Kommunale avgifter	8	-307 488	-231 412	-260 000	-340 000
Energi/fyring	9	-315 148	-241 571	-300 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-159 930	-153 329	-163 000	-170 000
Andre driftskostnader	10	-355 750	-347 462	-315 300	-344 800
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 489 665</b>	<b>-1 388 433</b>	<b>-2 015 528</b>	<b>-2 192 356</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-32 385</b>	<b>-13 521</b>	<b>-558 528</b>	<b>-443 356</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	15 835	6 293	500	5 000
Finanskostnader	12	-103 271	-63 434	-92 360	-114 360
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-87 436</b>	<b>-57 141</b>	<b>-91 860</b>	<b>-109 360</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-119 821</b>	<b>-70 662</b>	<b>-650 388</b>	<b>-552 716</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-119 821	-70 662		



## VÅLEGATEN 16 TRYGDEBOLIGER BORETTSLAG ORG.NR. 958 152 426, KUNDENR. 3100

### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	2 026 677	2 026 677
Tomt		225 186	225 186
Andre varige driftsmidler	14	101 464	140 080
Miljøbankkonto, øremerket		36 933	25 858
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>2 390 260</b>	<b>2 417 801</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		0	18 319
Forskuddsbetalte kostnader		41 682	46 099
Andre kortsiktige fordringer	15	20 670	12 509
Driftskonto OBOS-banken		219 445	224 806
Sparekonto OBOS-banken		380 960	666 769
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>662 757</b>	<b>968 501</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 053 017</b>	<b>3 386 302</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 24 * 100		2 400	2 400
Opptjent egenkapital		960 655	1 080 476
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>963 055</b>	<b>1 082 876</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	1 903 747	2 080 616
Borettsinnskudd	17	117 600	117 600
Avsetning bomiljøtiltak	18	36 022	25 730
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 057 369</b>	<b>2 223 946</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		31 873	78 901
Påløpte renter		626	485
Annen kortsiktig gjeld	19	94	94
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>32 593</b>	<b>79 480</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 053 017</b>	<b>3 386 302</b>



10

Vålegaten 16 Trygdeboliger Borettslag

Pantstillelse	20	4 017 600	4 017 600
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 18.03.2024  
Styret i Vålegaten 16 Trygdeboliger Borettslag

Erling Eri /s/

Monica P. Kristiansen /s/

Berit Pedersen /s/

Monika Bjørnsrud /s/

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSkonto**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 457 280
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 457 280</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 535
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-4 535</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 32 160.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 619.

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

OBOS Prosjekt AS	-14 100
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 719
Andre konsulentonorarer	248
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-28 571</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-50 119
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 862
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-51 981</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-307 488
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-307 488</b>

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-17 333
Fjernvarme	-297 815
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-315 148</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-295
Vaktmestertjenester	-245 881
Renhold ved firmaer	-45 359
Snørydding	-49 736
Andre fremmede tjenester	-254
Trykksaker	-1 218
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-10 619
Andre kontorkostnader	-53
Bank- og kortgebyr	-2 336
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-355 750</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	861
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 974
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>15 835</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-103 271
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-103 271</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2000	2 251 863
Utskilt tomteverdi	-225 186
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>2 026 677</b>

Gnr.1006/bnr.201

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER****Fjernvarmetilknytning**

Kostpris	106 250
Avskrevet tidligere	-106 249
	1

**Parkeringsplasser**

Tilgang 2017	246 015
Avskrevet tidligere	-131 211
Avskrevet i år	-24 602
	90 202

**Porttelefon**

Kostpris	163 750
Avskrevet tidligere	-163 749
	1

**Søppelhus**

Tilgang 2014	140 138
Avskrevet tidligere	-114 864
Avskrevet i år	-14 014
	11 260

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER 101 464****SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -38 616**

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturerte fakturaer	21 134
Andre fordringer	-464
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>20 670</b>

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Handelsbanken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,00 %. Løpetiden er 11 år.

Opprinnelig 2021	-2 370 000
Nedbetalt tidligere	289 384
Nedbetalt i år	176 869
	-1 903 747
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-1 903 747</b>

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1971	-117 600
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-117 600</b>

**NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-36 022
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-36 022</b>

**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fakturagebyr	-94
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-94</b>

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	117 600
Pantelån	1 903 747
<b>TOTALT</b>	<b>2 021 347</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	2 026 677
Tomt	225 186
<b>TOTALT</b>	<b>2 251 863</b>



## Annent informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING med polisenummer 561576. 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](mailto: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

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2021	Utvendig malerarbeid	Utvendig malerarbeid utført av Engers Malerfirma for kostnad kr 585.000,-.
2017 - 2017	Etablering av p-plasser	Det ble etablert flere parkeringsplasser.
2016 - 2016	Omlegging tak	Alle takene ble lagt om.
2013 - 2014	Oppussing av oppganger	Oppgangene er pusset opp og malt i 2013-2014.
2012 - 2012	Vinduer og dører	Det ble satt inn nye vinduer og dører.



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 21.05.24

Selskapsnummer: 3100 Selskapsnavn: Vålegt. 16 Trygdeboliger Brl

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan 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: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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