



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 576 362
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET VALDERSGATA 16
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: Svetlana Brenne
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2022

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, 23.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 377 972	1 378 042
Sum inntekter		1 377 972	1 378 042
Kostnader			
Lønnskostnad		85 575	79 870
Annen driftskostnad		7 949 205	1 237 764
Sum kostnader		8 034 780	1 317 634
Driftsresultat		-6 656 808	60 408
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 759	3 883
Sum finansinntekter		1 759	3 883
Annen finanskostnad		156 293	88 714
Sum finanskostnader		156 293	88 714
Netto finans		-154 534	-84 831
Ordinært resultat før skattekostnad		-6 811 342	-24 423
Ordinært resultat etter skattekostnad		-6 811 342	-24 423
Årsresultat		-6 811 342	-24 423
Totalresultat		-6 811 342	-24 423
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-6 811 342	-24 423
Sum overføringer og disponeringer		-6 811 342	-24 423



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		31 119	27 562
Sum fordringer		31 119	27 562
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 890 340	863 309
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 890 340	863 309
Sum omløpsmidler		3 921 458	890 872
SUM EIENDELER		3 921 458	890 872

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		8 166 217	1 354 874
Sum opptjent egenkapital		-8 166 217	-1 354 874
Sum egenkapital		-8 166 217	-1 354 874
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 767 183	2 216 181
Sum annen langsiktig gjeld		9 767 183	2 216 181
Sum langsiktig gjeld		9 767 183	2 216 181
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			418
Leverandørgjeld		2 287 643	19 341
Annen kortsiktig gjeld		32 850	9 806
Sum kortsiktig gjeld		2 320 492	29 565
Sum gjeld		12 087 675	2 245 746
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 921 458	890 872



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 458367

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 576 362
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET VALDERSGATA 16
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: Svetlana Brenne
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2022

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, 20.06.2022



Organisasjonsnr: 983 576 362
EIERSEKSJONSSAMEIET VALDERSGATA 16

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 377 972	1 378 042
Sum inntekter		1 377 972	1 378 042
Kostnader			
Lønnskostnad		85 575	79 870
Annen driftskostnad		7 949 205	1 237 764
Sum kostnader		8 034 780	1 317 634
Driftsresultat		-6 656 808	60 408
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 759	3 883
Sum finansinntekter		1 759	3 883
Annen finanskostnad		156 293	88 714
Sum finanskostnader		156 293	88 714
Netto finans		-154 534	-84 831
Ordinært resultat før skattekostnad		-6 811 342	-24 423
Ordinært resultat etter skattekostnad		-6 811 342	-24 423
Årsresultat		-6 811 342	-24 423
Totalresultat		-6 811 342	-24 423
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-6 811 342	-24 423
Sum overføringer og disponeringer		-6 811 342	-24 423



Organisasjonsnr: 983 576 362
EIERSEKSJONSSAMEIET VALDERSGATA 16

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		31 119	27 562
Sum fordringer		31 119	27 562
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 890 340	863 309
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 890 340	863 309
Sum omløpsmidler		3 921 458	890 872
SUM EIENDELER		3 921 458	890 872
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		8 166 217	1 354 874
Sum opptjent egenkapital		-8 166 217	-1 354 874



Sum egenkapital	-8 166 217	-1 354 874
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 767 183	2 216 181
Sum annen langsiktig gjeld	9 767 183	2 216 181
Sum langsiktig gjeld	9 767 183	2 216 181
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		418
Leverandørgjeld	2 287 643	19 341
Annen kortsiktig gjeld	32 850	9 806
Sum kortsiktig gjeld	2 320 492	29 565
Sum gjeld	12 087 675	2 245 746
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 921 458	890 872



Organisasjonsnr: 983 576 362
EIERSEKSJONSSAMEIET VALDERSGATA 16

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Valdresgt 16 S/E

Digitalt årsmøte avholdes 24. mai - 27. mai 2022

Selskapsnummer: 6093





Velkommen til årsmøte i Valdresgt 16 S/E

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 24. mai kl. 10:00 og lukker 27. mai kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6093>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Utvidet sykkelparkering
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Valdresgt 16 S/E



Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Snorre Nitter og Elitza Ognianova Grozeva er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport, beretning fra revisor og årsregnskap.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 75 000,-

Sak 5

Utvidet sykkelparkering

Forslag fremmet av:

Elitza Ognianova Grozeva

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi er mange i sameiet som bruker sykkel daglig og ønsker å ta vare på disse ved å oppbevare syklene under tak. Sameiet har i dag et solid sykkelskur bygget i tre med overbygg, i tillegg til sykkelparkering uten tak. Over lang tid har konkurransen om plass i sykkelskuret vært stor, det oppstår lett kaos og velting av sykler, og gjør at flere parkerer syklene sine i portrommet. Dette er ikke lov, og skaper problemer blant annet ved søppeltømming. Forslaget som er kommet inn og støttes av dagens styre er å utvide sykkelskuret med et tilbygg i harmonerende stil. Finansieringen av nytt skur foreslås å tas av summen som er til overs etter rehabiliteringen. Oslo kommune har en støtteordning som tar 20 prosent av byggeutgiftene. Støtten er ikke garantert, men vi vurderer at vi ligger godt an til å oppfylle kravene. Selv om en befaring må til for å få nøyaktig pris, estimeres oppgraderingen til maksimalt 120 000 kr, hvorav 20% kan bli dekket av Oslo kommune. Styret har ikke begynt prosessen med å innhente reelle tilbud ennå. Det er ønskelig at nytt skur står ferdig til sesongstart 2023.

<https://klimatilskudd.no/sykkelparkering-i-borettslag-og-sameier>

Forslag til vedtak

Styret fortsetter arbeidet med nytt sykkelskur og innhenter tilbud fra leverandører, søker støtte fra kommunen og fatter vedtak om leverandør etter best kvalitet og pris, inntil 120 000 kr. Skuret bygges selv om vi ikke skulle få støtte fra kommunen.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for et år, to styremedlemmer for et år og to varamedlemmer for et år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Elitza Ognianova Grozeva

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Marit Sunnanå Aalrust
- Simen Wiik

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kurt Reidar Slevigen
- Mildrid Grøtte



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Marit Sunnanå Aalrust	Valdresgata 16 B
Styremedlem	Snorre Lindseth Nitter	Valdresgata 16 B
Styremedlem	Simen Wiik	Valdresgata 16 B
Varamedlem	Mildrid Grøtte	Valdresgata 16 A
Varamedlem	Kurt Reidar Slevigen	Valdresgata 16 C

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

Generelle opplysninger om Eierseksjonssameiet Valdresgata 16

Sameiet består av 43 seksjoner.

Eierseksjonssameiet Valdresgata 16 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983576362, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Valdresgata 16 A-E

Gårds- og bruksnummer:

225 324

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

Eierseksjonssameiet Valdresgata 16 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.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Årets styrearbeid har i stor grad konsentrert seg om planlegging, forberedelser og gjennomføring av totalrehabiliteringen av gårdens bygningsmasse: ytre og indre fasade, brannbalkonger og tak.

Valget falt på City Taktekking som hovedentreprenør med malemesterfirmaet Wettergren som underentreprenør. Begge firmaene har lang fartstid og et særlig godt rykte i bransjen. De bruker faste ansatte. Malemesterfirmaet er også sertifisert som miljøfyrtårn, noe få i bransjen er. Tilbudet deres var priset noe høyere enn konkurrentens, men prosjektiden to måneder kortere. Med tanke på bråk og trivsel hos oss og naboer ble dette utslagsgivende. Det var også viktig å bli ferdig før vinteren, som ville påført større kostnader.

Obos Prosjekt fortsatte som prosjektleder, og organiserte byggemøter, skrev rapporter og besøkte byggeplassen jevnlig for å sikre forsvarlig drift. Dette opplevdes som trygt for styret.

Nytt lån ble tatt opp hos Nordea og slått sammen med tidligere lån fra Obosbanken. Dette resulterte i en økning på felleskostnadene på 25 prosent, som var en forbedring fra estimatet som ble vurdert ved årsmøtet i 2020 – på hele 35 prosent økning.

Styret satte selv i gang et arbeid for å avklare nye farger på fasadene og involverte seksjonseiere med mulighet for innspill. NIKU Norsk institutt for kulturminneforskning gjorde fargeanalyse av gårdens opprinnelige farger, og vi fikk utarbeidet ulike skisser og tegninger som ble presentert for seksjonseierne. Vi valgte å snu om på rekkefølgen av de opprinnelige fargene, fordi dette ville stå best til nabogårdene. Indre gård ble malt i en varm oker, som også var blant originalfargene. Dette ble gjort etter anbefaling av Wettergren, for å skape mest mulig helhet.

Rehabiliteringen hadde oppstart 1. august og ble formelt avsluttet i midten av november. Dette var innenfor tiden som var antatt. Stillasarbeidet ble påbegynt to uker før. På grunn av pandemien og sommerferieavvikling ble det ikke gjennomført informasjonsmøte i forkant. Dette hadde vært hensiktsmessig og styret sto for mye informasjonsarbeid mellom entreprenør og beboere gjennom prosessen.

Annehver uke ble det gjennomført byggemøter hvor vi var tilstede ved styreleder, i tillegg til befaringer og andre møter som kom opp.

Progresjonen var hele veien god, og det som oppsto av uforutsette kostnader var mindre enn antatt. Tross en vanvittig prisstigning på materialer på grunn av økt etterspørsel og pandemi, holdt vi oss innenfor budsjett. Etter at fakturaen fra Obos prosjekt også er betalt, sitter vi igjen med rundt regnet 380 000 kroner av budsjettet. Styret tar seg av smått som er kommet opp.

Vi har også byttet røykvarslere i hver leilighet. Ennå er det noen som ikke har vært tilgjengelige når innstalør var i gården. Disse bes om å ta kontakt med styret snarest mulig.

Andre styreoppgaver er budsjett, godkjenning av årsregnskap, gjennomføring av dugnad og årsmøte, betale regninger, og å ta seg av kontinuerlige henvendelser og gjøremål knyttet til sameiets bygg og drift.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 377 972,-
Dette er lavere enn budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 8 034 780,-
Dette er lavere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 6 811 342 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1 600 967,-

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet 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 140 500 til vedlikehold.

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. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Eierseksjonssameiet Valdresgata 16.

**Lån**

Eierseksjonssameiet Valdresgata 16 har lån i Nordea.

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 25 % 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 årsmøtet i Eierseksjonssameiet Valdersgata 16

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eierseksjonssameiet Valdersgata 16.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret 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 og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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 Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Permeo document key: VIMTX-QBDII-P8XOP-641FH-ZYMK-KN00D



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 377 972	1 377 972	1 488 000	1 722 000
Andre inntekter		0	70	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 377 972	1 378 042	1 488 000	1 722 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-10 575	-9 870	-10 575	-10 575
Styrehonorar	4	-75 000	-70 000	-75 000	-75 000
Revisjonshonorar	5	-8 750	-7 541	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-71 095	-69 708	-73 200	-74 700
Konsulenthonorar	6	-17 474	-56 451	-10 000	-25 000
Drift og vedlikehold	7	-7 078 743	-356 082	-7 790 500	-140 500
Forsikringer		-95 907	-91 475	-97 000	-101 000
Kommunale avgifter	8	-303 338	-297 685	-301 600	-311 500
Energi/fyring		-64 446	-29 514	-35 000	-35 000
TV-anlegg/bredbånd		-109 645	-107 813	-110 000	-115 000
Andre driftskostnader	9	-199 807	-221 496	-211 600	-225 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 034 780	-1 317 634	-8 721 475	-1 120 875
DRIFTSRESULTAT		-6 656 808	60 408	-7 233 475	601 125
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 759	3 883	0	0
Finanskostnader	11	-156 293	-88 714	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-154 534	-84 831	0	0
ÅRSRESULTAT		-6 811 342	-24 423	-7 233 475	601 125
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital			0		
Udekket tap		-6 811 342	-24 423		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 740	151
Forskuddsbetalte kostnader		28 379	27 411
Driftskonto OBOS-banken		3 148 590	123 164
Sparekonto OBOS-banken		741 750	740 146
SUM OMLØPSMIDLER		3 921 459	890 872
SUM EIENDELER		3 921 459	890 872
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-8 166 217	-1 354 874
SUM EGENKAPITAL		-8 166 217	-1 354 874
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	9 767 183	2 216 181
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 767 183	2 216 181
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 029	9 806
Leverandørgjeld		2 287 643	19 341
Påløpte renter		0	418
Annen kortsiktig gjeld	14	17 821	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 320 492	29 565
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 921 459	890 872
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar			

Oslo, 28.04.2022

Styret i Eierseksjonssameiet Valdresgata 16

Marit Sunnanå Aalrust /s/

Snorre Lindseth Nitter /s/

Simen Wiik /s/

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 377 972
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 377 972

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 575
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 575

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 75 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 750.



10

Valdresgt 16 S/E

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-13 520
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 667
Andre konsulenthonorarer	-1 288
SUM KONSULENTHONORAR	-17 474

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

City Takteking A/S	-7 012 659
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-7 012 659
Drift/vedlikehold bygninger	-35 133
Drift/vedlikehold elektro	-2 250
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-564
Drift/vedlikehold brannsikring	-22 890
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-3 653
Kostnader dagnader	-1 594
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-7 078 743

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-133 584
Feieavgift	-9 191
Renovasjonsavgift	-160 563
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-303 338

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 000
Driftsmateriell	-298
Lyspærer og sikringer	-5 332
Vaktmestertjenester	-72 351
Renhold ved firmaer	-112 000
Andre fremmede tjenester	-352
Trykksaker	-1 520
Porto	-896
Bank- og kortgebyr	-3 057
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-199 807

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 604
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	155
SUM FINANSINNTEKTER	1 759

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-49 310
Renter og gebyr på lån i Nordea	-106 983
SUM FINANSKOSTNADER	-156 293

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

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Nordea Bank Abp

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,20 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021	-9 810 000	
Nedbetalt i år	42 817	
		-9 767 183

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,45 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2012	-3 580 000	
Nedbetalt tidligere	1 363 819	
Nedbetalt i år	2 216 181	
		0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-9 767 183**

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte renter	-17 821
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-17 821



Annen informasjon om sameiet

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.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565887. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

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 sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers 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 sameiet 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 sameiet 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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Valdresgt 16 S/E er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.



Energimerking

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

Kabel-TV

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2016 - 2016	Malt trappeoppganger og nye dører	
2016 - 2016	Oppgradert bakgård.	
2011 - 2012	Piperehabilitering	
2009	Fasade og tak	Total rehabilitering av fasade og brannbalkonger Noe utbedringer på tak
2006	Skifte av håndløpere på brannbalkonger	
2005	Skifte av gjerde mot Vogtsgate/Holstgate	
2002	Utskiftning av callinganlegg	
2000 - 2001	Maling av fasade	
2000 - 2001	Bad og rør	Utskifting av vann- og avløpsrør i alle leiligheter, nye baderomsgulv med varmekabler i alle leiligheter.
1996 - 1997	Vedlikehold	Oppussing av alle oppgangene, nye inngangsdører til leilighetene, og utbedring av soppskader i blindkjeller.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 24.05.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 27.05.22

Selskapsnummer: 6093 **Selskapsnavn:** Valdresgt 16 S/E

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Snorre Nitter og Elitza Ognianova Grozeva er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 75 000,-

- For
 Mot

Sak 5 Utvidet sykkelparkering

Styret fortsetter arbeidet med nytt sukkelskur og innhenter tilbud fra leverandører, søker støtte fra kommunen og fatter vedtak om leverandør etter best kvalitet og pris, inntil 120 000 kr. Skuret bygges selv om vi ikke skulle få støtte fra kommunen.

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

- Elitza Ognianova Grozeva

Styremedlem (2 skal velges)

- Marit Sunnanå Aalrust
 Simen Wiik

Varamedlem (2 skal velges)

- Kurt Reidar Slevigen
 Mildrid Grøtte

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.