



Årsmøte 2022

5561 Vålerengaparken Borettslag

Til andelseierne i Vålerengaparken Borettslag

Velkommen til generalforsamling, torsdag 21. april 2022 kl. 18.00 i Etterstad kolonihager, Huset, Etterstadgata 18.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. 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 Vålerengaparken 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 Vålerengaparken Borettslag
Avholdes torsdag 21. april 2022 kl. 18.00 i Etterstad Kolonihager, Huset,
Etterstadgata 18.

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 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Det foreslås at vedtektenes § 8-1 (1) endres slik at det heter: Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer, med 1-2 varamedlemmer.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av inntil 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 22.3.2022

Styret i Vålerengaparken Borettslag

Renate Skibnes Maria Andersson Jon Christopher Lie

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Renate Skibnes	Etterstadgata 55 D
Styremedlem	Maria Andersson	Etterstadgata 49 D
Styremedlem	Jon Christopher Lie	Etterstadgata 67 A
Varamedlem	Andreas Gjellebæk Sverdrup	Etterstadgata 53 A

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Vålerengaparken Borettslag

Borettslaget består av 41 andelsleiligheter.

Vålerengaparken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988581135, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Etterstadgata 43
Etterstadgata 45
Etterstadgata 47
Etterstadgata 49
Etterstadgata 51
Etterstadgata 53
Etterstadgata 55
Etterstadgata 57
Etterstadgata 59
Etterstadgata 61
Etterstadgata 63
Etterstadgata 65
Etterstadgata 67

Gårds- og bruksnummer:

232 475

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.

Vålerengaparken Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

I 2021 har styret jobbet med ferdigstilling av tidligere påbegynte aktiviteter, og foretatt nødvendig vedlikehold. En oppsummering av styrets arbeid i perioden mai 2021 – april 2022 er beskrevet under.

Oppgradering av fasade og behandling av spiler. I 2019 og 2020 ble det utført maling av spiler og leegger i borettslaget av Malercompagniet. I 2021 ble restarbeider og oppgaver fra mangelliste utført. Frontbalkonger i nr. 61-67, inngangsside i nr. 43/45 og hvitt gjerde ved inngang til bakgård ble malt.

Tetting av tak. I høst opplevde flere leiligheter lekkasje innvendig fra pipe. Forsikringssselskap (If) vurderte skadene, og påla styret å utbedre utvendige skader før utbedring kunne foretas innvendig i leilighetene. Styret kontaktet taktekker som foretok en undersøkelse av taket, og det ble konstatert at lekkasje skyldes konstruksjonen på yttertak som gjør at det samles opp mye vann ved bunn av pipe. Styret tok kontakt med utbygger, og undersøkte muligheter for å få skadene dekket av garanti. Dette var dessverre ikke mulig, og borettslaget måtte derfor utbedre skadene umiddelbart for egen regning. Arbeidene hadde en kostnad på ca. 300.000 kroner. Hele taket ble utbedret, som omfattet blant annet:

- Utbedring av blikk rundt piper
- Montering av tettebånd rundt piper og lufteventiler.
- Bytting av knuste stein i gradrenner og på oppløft.
- Utbedring av bly i nedre del av gradrenner.
- Retting på mønestein.
- Utbedring av veggbeslag.
- Montering av mønebånd div. steder.
- Utbedring av blikk rundt div. takvinduer.
- Rette på feierstige.

Bekjempelse skjeggkre. Etter kartlegging høsten 2020 besluttet styret at vi ønsket at alle enheter i Vålerengaparken ble behandlet for skjeggkre. Behandlingen ble foretatt av Rentokil i juni 2021, og alle fikk plassert ut forgiftet åte i leilighetene. Det er ikke meldt om tilfeller siden behandling.

Rørspyling. Etter flere henvendelser om ulyder i rør hos flere beboere besluttet styret å arrangere spyling av rør hos alle beboere som et forebyggende tiltak. Dette ble gjennomført i oktober 2021.

Justering av hengsler ytterdører. Flere beboere meldte behov for justering eller kontroll av hengsler på ytterdør. Vår vaktmester kontaktet alle som meldte inn behov for bistand, og det ble utført mindre eller større utbedringer.

Elektro og utebelysning. Styret har hentet inn tilbud på kontroll jf. Internkontrollforskriften, og påbegynt arbeid med å oppgradere utebelysning. Det har vært flere utfordringer med dagens system, som grunnet konstruksjonen har gjort at vann har rent ned i lyktene og kortsluttet sikringer. Systemet er nå deaktivert, men i løpet av våren vil det kobles opp ny utebelysning.

Ventilasjon. Enkelte beboere har meldt inn utfordringer med ventilasjon og røyk/matos. Vi har gjennomført flere befaringer, og Ateam skal utrede videre og komme med anbefalinger. Grunnet forsinkelser knyttet til pandemien starter arbeidene først opp i april 2022.

Garasjeport. I 2021 og 2022 har vi foretatt flere utbedringer med garasjeporten, og skifte av deler. Et tiltak for å forhindre slitasje er å ikke bruke porten unødvendig. Vi har bedt om at porten har noe lenger lukketid enn i dag slik at det er mulig å komme seg inn og ut på en åpning.

Garasjeplass. Tidligere eier har nektet å overlevere nøkler og parkeringsplass tross flere advarsler. Plassen har ikke vært i bruk det siste halvåret. Det gis en orientering om saken på generalforsamling, hvor vi diskuterer videre fremdrift og eventuelle alternativer for bytte av lås.

Vask og feiing. Styret sørger for at det bestilles årlig kost og rens av garasjeanlegget, og vask av avfallsrommet og containere. Garasjefeiing ble gjennomført 29. april, og avfallsrom ble vasket i mai.

Beskjæring av trær. Trærne langs gangveien har vokst seg store, og både skygger og skaper mye avfall. Styret kontaktet BYM som nå har beskåret trærne langs gangveien.

Ny vaktmestertjeneste. Styret gjennomførte i høst en anbudskonkurranse om vaktmestertjenester. Etter befaring og evaluering av tilbud inngikk vi avtale med MinEiendomsservice. Avtalen trådte i kraft fra 1.1.22 og inkluderer:

- Hagearbeid (klipp av hekk, gressklipping, gjødsling vår og høst, luking av bed ved behov, løvblåsing høst og bortkjøring av avfallet)
- Skift av lyspærer (kontrollrunde 1-2 ganger i måneden og ved behov)
- Feiing av uteareal og vask av garasjeanlegg.
- Maskinell brøyting av snø
- Maskinell strøing

Avtale med Rørleggerhuset. Vi har inngått en avtale med Rørleggerhuset AS for borettslaget i 1 år. Denne avtalen gir også beboere anledning til å få de samme rabattene som borettslaget. Det ligger ingen forpliktelse i dette for beboere, men dersom du ønsker å benytte Rørleggerhuset kan beboere få 15% rabatt på varer til enhver tid til gjeldende prisliste, og 15% rabatt på rørleggertimer.

Telia - kollektiv avtale. Flere beboere har opplevd ustabil netts, og styret har hatt dialog med Telia om dette. De anbefalte en oppgradering av den interne nettstrukturen, og vi fikk tilbud på en ny avtale. Vi har inngått avtale om Kollektiv Flex Premium 50. Denne koster det samme som i dag for borettslaget, men gir et bedre tilbud til beboere. Avtalen trådte i kraft 1. februar 2022.

Dugnad. Det ble avholdt to dugnader i løpet av året. Vårdugnad 21. april hadde som hovedoppgave å rydde fellesområder og klargjøre for sommer utendørs. Det var bestilt en container hvor beboere kunne kaste avfall, og løv og avfall ble fjernet. Høstdugnad ble avholdt 12. oktober. Styret bestilte container og det ble ryddet i fellesbodene. Flere gamle gjenstander ble levert til Vålerenga musikkorps loppemarked. Etter dugnaden ble det arrangert grilling og sosial sammenkomst.

Julegrantening. Styret kjøpte inn juletre og arrangerte julegrantening 1. desember. Det ble servert gløgg, toddy og pepperkaker i bakgården. Nissen kom på besøk og delte ut godteri til barna.

HMS. Styret delte ut batterier før jul, og minnet borettslaget om røykvarslernes dag, oppbevaring av gass og håndtering av farlig avfall.

Økonomi. Borettslaget har ikke spart opp midler til større vedlikehold, og har som regel lånt penger for hvert enkelt tilfelle. Vi har i 2021 måttet ta opp kassekreditt i Obos-banken. Dette er en midlertidig kreditt, som vi skal betale raskt ned på (i løpet av ca. 13 måneder). Styret har vurdert det nødvendig å øke felleskostnadene med 20%, med virkning fra april 2022. Begrunnelsen for dette er at:

- Borettslaget har et akutt likviditetsproblem
- Uforutsette utgifter har forsterket problemet
- Økningen går direkte til å bedre situasjonen.

Planlagte aktiviteter for 2022:

Utebelysning.

Ventilasjon, videre oppfølging.

Setningskader garasje.

Rørinspeksjon, ref. påpekt i siste tilstandsrapport for 61 a.

Styremøter avholdt i perioden (referat ligger i styrerommet)

20. april 2021

1. juni 2021

3. august 2021

24. august 2021

2. november 2021

30. november 2021

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 638 772.

Dette er noe høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte felleskostnader og andre inntekter. Andre inntekter består i hovedsak av innbetaling fra forsikringselskap vedr. rettshjelp og innbetaling for el-bil-lading.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 814 198.

Dette er mer enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostnader til vedlikehold enn forutsatt i budsjett.

Resultat

Årets resultat på kr 787 091 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 200 000 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigerings for IN-innbetalinger er kr 587 091.

Disponible midler

Borettslaget hadde pr. 31.12.2021 negative disponible midler på kr . 4 295,-.

Borettslagets styre har iverksatt tiltak for å gi positive disponible i 2022. Tiltakene innebærer opprettelse av kassekreditt og en økning av felleskostnader på 20%.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 191 000 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. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vålerengaparken Borettslag.

Lån

Vålerengaparken Borettslag har lån i OBOS Boligkreditt AS.

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 20 % økning av felleskostnadene fra 1.4.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Vålerengaparken Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Vålerengaparken Borettslag.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2021• Resultatregnskap for 2021• Oppstilling over endring av disponible midler• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-31 09:35:39 UTC



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/validate>

VÅLERENGAPARKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 988 581 135, KUNDENR. 5561

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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		337 938	746 501	337 938	-4 294
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		787 091	2 445 751	831 000	886 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-929 323	-712 751	-925 962	-935 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-200 000	-2 141 564	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-342 232	-408 564	-94 962	-49 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		-4 295	337 937	242 976	-53 294

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	116 873	509 970
Kortsiktig gjeld	-121 168	-172 033
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	-4 295	337 937

VÅLERENGAPARKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 988 581 135, KUNDENR. 5561

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNETEKTER:					
Kapitalkostnader		677 621	754 102	675 072	666 072
Innkrevde felleskostnader	2	1 924 187	1 685 505	1 879 928	1 958 928
Andre inntekter	3	36 964	13 633	0	30 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		2 638 772	2 453 240	2 555 000	2 655 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 280	-8 063	-12 000	-12 000
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-8 636	-8 303	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-84 290	-81 955	-84 000	-87 000
Konsulenthonorar	7	-10 290	-95 540	-32 000	-32 000
Kontingenter		-800	0	0	-1 000
Drift og vedlikehold	8	-544 051	-597 507	-300 000	-191 000
Forsikringer		-183 375	-178 006	-187 000	-200 000
Kommunale avgifter	9	-383 485	-365 356	-369 000	-394 000
Ladepunkt		-10 251	0	0	-16 000
Energi/fyring		-64 037	-36 476	-60 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-162 640	-160 858	-164 000	-168 000
Andre driftskostnader	10	-271 063	-208 038	-197 000	-260 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 814 198	-1 820 102	-1 493 000	-1 529 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		824 574	633 137	1 062 000	1 126 000
Innbetalt andel fellesgjeld		200 000	2 141 564	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 024 574	2 774 701	1 062 000	1 126 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 157	2 451	1 000	1 000
Finanskostnader	12	-238 640	-331 401	-232 000	-241 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-237 483	-328 950	-231 000	-240 000
ÅRSRESULTAT		787 091	2 445 751	831 000	886 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		787 091	2 445 751		

VÅLERENGAPARKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 988 581 135, KUNDENR. 5561

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	95 655 000	95 655 000
Tomt		8 000 000	8 000 000
SUM ANLEGGSMIDLER		103 655 000	103 655 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		283	246
Forskuddsbetalte kostnader		42 096	42 942
Andre kortsiktige fordringer	14	22 303	815
Driftskonto OBOS-banken		47 883	262 064
Sparekonto OBOS-banken		4 309	203 903
SUM OMLØPSMIDLER		116 873	509 970
SUM EIENDELER		103 771 873	104 164 970

EGENKAPITAL OG GJELD**EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 41 * 100		4 100	4 100
Annen egenkapital	15	60 153 149	59 366 058
SUM EGENKAPITAL		60 157 249	59 370 158

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	16	12 401 057	13 530 380
Borettsinnskudd	17	31 092 400	31 092 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		43 493 457	44 622 780

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		28 600	42 280
Leverandørgjeld		32 356	63 420
Påløpte renter		14 756	14 755
Påløpte avdrag		41 893	42 708
Annen kortsiktig gjeld	18	3 562	8 869
SUM KORTSIKTIG GJELD		121 168	172 033

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		103 771 873	104 164 970
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

Pantstillelse	19	116 792 400	116 792 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.3.2022

Styret i Vålerengaparken Borettslag

Renate Skibnes /s/

Maria Andersson /s/

Jon Christopher Lie /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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.

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 723 476
Kabel-tv	119 064
Eiendomsskatt	44 000
Festeavgift	36 900
Leietillegg påbygg	747
Kapitalkostnader på IN-lån	675 623
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	1 998
Overført til kapitalkostnader	-677 621
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 924 187

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Elbil lading	15 958
Salg av parkeringskort	306
Rettshjelpforsikring	20 700
SUM ANDRE INNTEKTER	36 964

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 80 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 636.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-3 594
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 696
SUM KONSULENTHONORAR	-10 290

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-433 791
Drift/vedlikehold VVS	-69 487
Drift/vedlikehold elektro	-1 915
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 791
Drift/vedlikehold heisanlegg	-16 475
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-306
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-16 968
Kostnader dugnader	-2 318
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-544 051

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-44 038
Vann- og avløpsavgift	-175 250
Feieavgift	-3 634
Renovasjonsavgift	-160 563
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-383 485

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-13 113
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-23 845
Diverse leiekostnader/leasing	-43 161
Vaktmestertjenester	-84 404
Renhold ved firmaer	-14 148
Snørydding	-52 344
Gressklipping	-29 000
Andre fremmede tjenester	-611
Trykksaker	-644
Andre kontorkostnader	-205
Telefon, annet	-3 450
Porto	-764
Bank- og kortgebyr	-2 894
Velferdskostnader	-2 480
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-271 063

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	406
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	751
SUM FINANSINNTEKTER	1 157

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-77 933
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-160 699
Renter på leverandørgjeld	-8
SUM FINANSKOSTNADER	-238 640

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2005	95 655 000
SUM BYGNINGER	95 655 000

Tomten ble kjøpt i 2005.

Gnr.232/bnr.475

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	7 906
Viderefakturerte fakturaer	14 396
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	22 303

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	28 914 259
Egenkapital fra IN tidligere år	57 076 114
Egenkapital fra IN 2021	200 000
Reduksjon EK fra IN	-26 037 224
SUM ANNEN EGENKAPITAL	60 153 149

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2019	-4 700 000	
Nedbetalt tidligere	221 688	
Nedbetalt i år	412 401	
		-4 065 911

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,95 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2007	-72 558 500	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	6 430 318	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	516 922	
Nedbetalt tidligere, IN	57 076 114	
Nedbetalt i år, IN	200 000	
		-8 335 146

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN		-12 401 057
-------------------------------------	--	--------------------

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

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2006	-31 092 400
------------------	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD	-31 092 400
----------------------------	--------------------

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto IN	-616
Gebyrer	0
Påløpte kostnader, leverandørfakturaer	-2 946
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-3 562

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	31 092 400
Pantelån	12 401 057
Påløpte avdrag	41 893
Beregnete IN-forpliktelser	31 238 890
TOTALT	74 774 240

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

Bygninger	95 655 000
Tomt	8 000 000
TOTALT	103 655 000

FORSLAG

Forslag fra styret:

Det foreslås at vedtektenes § 8-1 (1) endres slik at det heter: «Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer, med 1-2 varamedlemmer.»

Hensikten med forslaget er å gi større fleksibilitet mhp antall varamedlemmer i styret.

VALG

Jon Lie stiller til valg som styremedlem 2 år
Sara Breistøl stiller til valg som styremedlem 2 år

Andreas Gjellebæk Sverdrup, vara 1 år
Janicke Weum, vara 1 år

Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565798. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05. OG 30.11.** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Energimerking

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

Kabel-TV

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Tetting av tak Bekjempelse skjeggkre Rørspyling
2019 - 2020	Maling av fasade, med nye spiler og byte av en del plank
2011 - 2012	Maling av fasader. Utført av Malermester Malerhuset.
2005 - 2006	Nybygget selskap med første innflytning i desember 2005 og siste i mars/april 2006.

5561 Vålerengaparken 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: of@obos.no

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