



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 793 774
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET VERKSHAGEN
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

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: Merete Vie
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2024

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, 30.03.2025



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 352 584 | 1 195 827 |
| Sum inntekter | | 1 352 584 | 1 195 827 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 79 870 | 79 870 |
| Annen driftskostnad | | 1 139 727 | 1 112 657 |
| Sum kostnader | | 1 219 597 | 1 192 527 |
| Driftsresultat | | 132 987 | 3 300 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 2 371 | 1 024 |
| Sum finansinntekter | | 2 371 | 1 024 |
| Sum finanskostnader | | 0 | 0 |
| Netto finans | | 2 371 | 1 024 |
| Resultat før skattekostnad | | 135 358 | 4 324 |
| Årsresultat | | 135 358 | 4 324 |
| Totalresultat | | 135 358 | 4 324 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 135 358 | 4 324 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 135 358 | 4 324 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|----------------|----------------|
| 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 | | 410 222 | 407 094 |
| Sum fordringer | | 410 222 | 407 094 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 99 193 | 398 423 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 99 193 | 398 423 |
| Sum omløpsmidler | | 509 415 | 805 517 |
| SUM EIENDELER | | 509 415 | 805 517 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|-----------------------------------|-------------|-----------------|----------------|
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 751 336 | 615 978 |
| Sum opptjent egenkapital | | 751 336 | 615 978 |
| Sum egenkapital | | 751 336 | 615 978 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| Sum langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | -261 354 | 172 397 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 19 433 | 17 142 |
| Sum kortsiktig gjeld | | -241 921 | 189 539 |
| Sum gjeld | | -241 921 | 189 539 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 509 415 | 805 517 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370724

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 793 774
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET VERKSHAGEN
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

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: Merete Vie
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2024

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, 21.05.2024



Organisasjonsnr: 921 793 774
SAMEIET VERKSHAGEN

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 352 584 | 1 195 827 |
| Sum inntekter | | 1 352 584 | 1 195 827 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 79 870 | 79 870 |
| Annen driftskostnad | | 1 139 727 | 1 112 657 |
| Sum kostnader | | 1 219 597 | 1 192 527 |
| Driftsresultat | | 132 987 | 3 300 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 2 371 | 1 024 |
| Sum finansinntekter | | 2 371 | 1 024 |
| Sum finanskostnader | | 0 | 0 |
| Netto finans | | 2 371 | 1 024 |
| Resultat før skattekostnad | | 135 358 | 4 324 |
| Årsresultat | | 135 358 | 4 324 |
| Totalresultat | | 135 358 | 4 324 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 135 358 | 4 324 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 135 358 | 4 324 |



Organisasjonsnr: 921 793 774
SAMEIET VERKSHAGEN

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|----------------|----------------|
| 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 | | 410 222 | 407 094 |
| Sum fordringer | | 410 222 | 407 094 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 99 193 | 398 423 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 99 193 | 398 423 |
| Sum omløpsmidler | | 509 415 | 805 517 |
| SUM EIENDELER | | 509 415 | 805 517 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 751 336 | 615 978 |
| Sum opptjent egenkapital | | 751 336 | 615 978 |



| | | |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Sum egenkapital | 751 336 | 615 978 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Sum annen langsiktig gjeld | 0 | 0 |
| Sum langsiktig gjeld | 0 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Leverandørgjeld | -261 354 | 172 397 |
| Annen kortsiktig gjeld | 19 433 | 17 142 |
| Sum kortsiktig gjeld | -241 921 | 189 539 |
| Sum gjeld | -241 921 | 189 539 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 509 415 | 805 517 |



Organisasjonsnr: 921 793 774
SAMEIET VERKSHAGEN

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. 1956
Sameiet Verkshagen



Velkommen til årsmøte i Sameiet Verkshagen

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 19. mars kl. 09:00 og lukker 22. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1956>

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 avgj 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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Verkshagen



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.

Styrets innstilling
Styret innstiller på følgende protokollvitner:

Ingvill G Brande, Capjonstien 76

Lilja Maria Hansen Guthu, Capjonstien 46

Forslag til vedtak
Ingvill G Brande og Lilja Maria Hansen Guthu velges som protokollvitne

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.



Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75.000,-. Dette er uforandret i forhold til 2023.

Styrets innstilling

Styret innstiller på å beholde dagens styregodtgjørelse uforandret.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 75.000,-

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Styret består av styreformann, 4 styremedlemmer og 1 varamedlem:

- Styreformann Ann-Cathrin Becken
- Styremedlem Anne Grethe G Tegner
- Styremedlem Trond Brande
- Styremedlem Thomas Rene Andresen
- Styremedlem Henriette S-Emilie B Slangsvold

Per i dag har vi ingen varamedlem da Henriette S-Emilie Slangsvold erstattet Marianne Strømnes som flyttet ut av sameiet.

Styret vil gjøre interne omrokkeringer i styret for 2024 og Henriette S-Emilie B Slangsvold trer inn i rollen som styrets formann som erstatning for Ann-Cathrin Becken.

Innstilling

Henriette S-Emilie B Slangsvold velges som styreleder for 1 år

Thomas Rene Andresen og Anne Grethe G Tegner gjenvelges for 2 nye år.

Malin Hultquist velges som styremedlem for 2 år.

Sebastian Olsen velges som varamedlem for 1 år.

Roller og kandidater



Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Grethe G Tegner
Anne Grethe gjenvelges for 2 år.
- Malin Hultquist
- Thomas Rene Andresen
Thomas gjenvelges for to nye år.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Sebastian Olsen

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Henriette S-Emilie Slangsvold



Årsrapport 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|--------------|----------------------|----------------|
| Leder: | Ann-Cathrin Becken | Capjonstien 63 |
| Styremedlem: | Thomas Rene Andresen | Capjonstien 56 |
| Styremedlem: | Anne Grete G. Tegner | Capjonstien 12 |
| Styremedlem: | Trond Brande | Capjonstien 75 |
| Styremedlem: | Marianne Strømnes | Capjonstien 18 |

Varamedlem: Henriette S-Emilie B Slangsvold Capjonstien 85

Styremedlem Marianne Strømnes flyttet ut av sameiet i august 2023. Hun fratrådte dermed styret. Varamedlem Henriette S-Emilie B. Slangsvold har fungert som styremedlem i perioden etter Strømnes' fratreden.

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. Du kan komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no). Du kan også laste ned en app Vibbo.

Generell informasjon om Sameiet Verkshagen

Sameiet består av 70 seksjoner

Sameiet Verkshagen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921793774, og ligger i Fredrikstad kommune.

Gårds- og bruksnummer:

303 1786

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

Sameiet Verkshagen har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er PWC Østfold.



Styrets arbeid

Det har vært avholdt 7 styremøter i 2023

Det er inngått avtale med Helminsen om snørydding ved parkeringsplassene og ved området for søppeltømming og bod.

Det er innhentet tilbud om å erstatte døde hekkeplanter, for gjennomføring vår/sommer 2024.

Det er behandlet flere saker om bygging av terrasser, solskjerming, stenlegging av gårdsplass og varmpumper. Styret forholder seg til vedtak fra årsmøte og vedtekter.

Det er kontaktet kommunen for å be om vurdering om en av kontainer for papirsøppel kan byttes ut til matavfall.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak innkreving av velforeningskontingent.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 267 494,-.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

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 kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Forsikringspremien er beregnet økt med 10 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Verkshagen.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Vi har tatt høyde for en økning på 6 % i budsjettet.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Verkshagen

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Verkshagen som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 2023, 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 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 sameiet 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap Årsrapport.pdf



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>.

Sarpsborg, 1. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



SAMEIET VERKSHAGEN
ORG.NR. 921 793 774, KUNDENR. 1956

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNTEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 352 584 | 1 195 686 | 1 178 000 | 1 388 000 |
| Andre inntekter | | 0 | 141 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNTEKTER | | 1 352 584 | 1 195 827 | 1 178 000 | 1 388 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -9 870 | -9 870 | -10 575 | -10 575 |
| Styrehonorar | 4 | -70 000 | -70 000 | -75 000 | -75 000 |
| Revisjonshonorar | 5 | -7 625 | -5 875 | -6 169 | -8 006 |
| Forretningsførerhonorar | | -110 125 | -105 685 | -110 969 | -116 732 |
| Konsulenthonorar | 6 | -3 017 | -40 281 | -10 000 | -3 000 |
| Kontingenter | | -175 000 | -140 000 | 0 | -210 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -150 500 | -200 000 | -235 000 | -194 000 |
| Forsikringer | | -416 952 | -372 682 | -409 950 | -458 647 |
| Energi/fyring | | -16 000 | 4 148 | -50 000 | -5 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -255 570 | -242 357 | -254 473 | -270 904 |
| Andre driftskostnader | 8 | -4 938 | -9 924 | -9 740 | -9 840 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -1 219 597 | -1 192 527 | -1 171 876 | -1 361 704 |
| DRIFTSRESULTAT | | 132 987 | 3 300 | 6 124 | 26 296 |
| FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 9 | 2 371 | 1 024 | 400 | 1 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | 2 371 | 1 024 | 400 | 1 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 135 358 | 4 324 | 6 524 | 27 296 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 135 358 | 4 324 | | |



BALANSE

| | Note | 2023 | 2022 |
|----------------------------------|------|-----------------|----------------|
| EIENDELER | | | |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 2 335 | 1 122 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 65 808 | 63 893 |
| Andre kortsiktige fordringer | 10 | 342 079 | 342 079 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 99 188 | 398 423 |
| Skattetrekkkonto OBOS-banken | | 5 | 0 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 509 415 | 805 517 |
| SUM EIENDELER | | 509 415 | 805 517 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Opptjent egenkapital | | 751 336 | 615 978 |
| SUM EGENKAPITAL | | 751 336 | 615 978 |
| GJELD | | | |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 19 433 | 17 142 |
| Leverandørgjeld | | -261 354 | 172 397 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | -241 921 | 189 539 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 509 415 | 805 517 |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Fredrikstad, 26.02.2024
Styret i Sameiet Verkshagen

Ann-Cathrin Becken /s/

Thomas René Andresen /s/

Trond Brande /s/

Anne Grethe G Tegner /s/

Henriette S-Emilie B Slangsvold /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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader brøk | 806 304 |
| Mediakostnader | 254 520 |
| FF hon og revisjon | 175 000 |
| Oppvarming | 116 760 |
| SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER | 1 352 584 |

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift | -9 870 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -9 870 |

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 2022/2023, og er på kr 70 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 625.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -3 017

SUM KONSULENTHONORAR -3 017

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -150 500

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -150 500

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester -1 667

Bankgebyr -3 271

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -4 938

NOTE: 9**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken 2 220

Renter av sparekonto i OBOS-banken 5

Renter av for sent innbetalte felleskostnader 146

SUM FINANSINTEKTER 2 371

NOTE: 10**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Nova Energi 342 079

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 342 079



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i KLP Skadeforsikring AS med polisenummer 78274794. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 19.03.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 22.03.24

Selskapsnummer: 1956 Selskapsnavn: Sameiet Verkshagen

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>Ingvill G Brande og Lilja Maria Hansen Guthu velges som protokollvitne</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 til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |

17 av 19

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



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 75.000,-

For

Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 3 skal velges)

Anne Grethe G Tegner

Malin Hultquist

Thomas Rene Andresen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Sebastian Olsen

Styreleder (kun 1 skal velges)

Henriette S-Emilie Slangsvold



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.