



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 144 534
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET WALDEMARS HAGE 2
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Arthur Jahnsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 024 104	6 505 351
Sum inntekter		7 024 104	6 505 351
Kostnader			
Lønnskostnad		285 250	285 250
Annen driftskostnad		5 970 482	5 948 854
Sum kostnader		6 255 732	6 234 104
Driftsresultat		768 372	271 247
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		69 456	56 402
Sum finansinntekter		69 456	56 402
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		69 456	56 402
Ordinært resultat før skattekostnad		837 828	327 649
Ordinært resultat etter skattekostnad		837 828	327 649
Årsresultat		837 828	327 649
Totalresultat		837 828	327 649
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		837 828	327 649
Sum overføringer og disponeringer		837 828	327 649



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 329 583	16 705
Sum varige driftsmidler		1 329 583	16 705
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 329 583	16 705
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		422	422
Andre fordringer		318 056	205 970
Sum fordringer		318 478	206 392
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 862 800	3 426 189
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 862 800	3 426 189
Sum omløpsmidler		3 181 278	3 632 581
SUM EIENDELER		4 510 860	3 649 286

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 296 130	3 458 302
Sum opptjent egenkapital		4 296 130	3 458 302
Sum egenkapital		4 296 130	3 458 302
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		91 428	108 290
Annen kortsiktig gjeld		123 303	82 694
Sum kortsiktig gjeld		214 731	190 984
Sum gjeld		214 731	190 984
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 510 860	3 649 286



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 361841

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 144 534
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET WALDEMARS HAGE 2
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Arthur Jahnsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.04.2023



Organisasjonsnr: 996 144 534
SAMEIET WALDEMARS HAGE 2

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 024 104	6 505 351
Sum inntekter		7 024 104	6 505 351
Kostnader			
Lønnskostnad		285 250	285 250
Annen driftskostnad		5 970 482	5 948 854
Sum kostnader		6 255 732	6 234 104
Driftsresultat		768 372	271 247
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		69 456	56 402
Sum finansinntekter		69 456	56 402
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		69 456	56 402
Ordinært resultat før skattekostnad		837 828	327 649
Ordinært resultat etter skattekostnad		837 828	327 649
Årsresultat		837 828	327 649
Totalresultat		837 828	327 649
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		837 828	327 649
Sum overføringer og disponeringer		837 828	327 649



Organisasjonsnr: 996 144 534
SAMEIET WALDEMARS HAGE 2

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		1 329 583	16 705
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 329 583	16 705
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		422	422
Andre fordringer		318 056	205 970
Sum fordringer		318 478	206 392
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 862 800	3 426 189
Sum omløpsmidler		3 181 278	3 632 581
SUM EIENDELER		4 510 860	3 649 286
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	4 296 130	3 458 302
Sum opptjent egenkapital	4 296 130	3 458 302
Sum egenkapital	4 296 130	3 458 302
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	91 428	108 290
Annen kortsiktig gjeld	123 303	82 694
Sum kortsiktig gjeld	214 731	190 984
Sum gjeld	214 731	190 984
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 510 860	3 649 286



Organisasjonsnr: 996 144 534
SAMEIET WALDEMARS HAGE 2

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Sameiet Waldemars Hage 2

Digitalt årsmøte avholdes 28. mars - 31. mars 2023

Selskapsnummer: 7022





Velkommen til årsmøte i Sameiet Waldemars Hage 2

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 28. mars kl. 09:00 og lukker 31. mars kl. 22:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7022>

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. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Vedtektsendring
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Waldemars Hage 2



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder Bjørn Sverre Grenager velges til møteleder.

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

Styremedlemmene Kim André Aasestrand og Lars Simonsen velges til å signere protokollen.

Sak 3

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 4

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. WH2 31.12.2022 vibbo signert.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 250 000

Sak 6

Vedtectsending

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

styret foreslår å endre vedtektenes punkt 7-1 (1) fra dagens:

7-1 (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og 4 andre medlemmer.

til å lyde:

7-1 (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og 2-4 andre medlemmer.
Det skal alltid søkes å oppnå 4 andre medlemmer, men ned til 2 andre medlemmer



er tilstrekkelig dersom noen trekker seg i løpet av styreperioden eller det ikke lykkes å rekruttere 4 kandidater innen sameiets ordinære årsmøte.

Styrets innstilling

Det er en fordel å ha litt løsere vedtekter knyttet til antall medlemmer i styret, men som hovedregel mener vi styret helst bør ha fem medlemmer. Den praktiske konsekvensen ved årets valg er at styret består av fire medlemmer med flere års erfaring, og det anses helt klart forsvarlig.

Forslag til vedtak

Forslaget til vedtektsendring av punkt 7-1 (1) vedtas.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bjørn Sverre Grenager

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Lars Simonsen



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Sverre Grenager	Darres Gate 16
Styremedlem	Kim Andre Aasestrand	Darres Gate 12
Styremedlem	Tina Alvær	Darres Gate 16
Styremedlem	Frida Lines	Darres Gate 16
Styremedlem	Lars Simonsen	Darres Gate 12

Kontaktinformasjon

Styret kontaktes lettest via Vibbo.no eller på e-post: waldemarshage2@gmail.com

Vibbo

Du finner mye nyttig informasjon om sameiet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Leier du ut leiligheten bør du sørge for at leietakere registrerer seg i portalen.

Generelle opplysninger om Sameiet Waldemars Hage 2

Sameiet består av 162 seksjoner.

Sameiet Waldemars Hage 2 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 996144534, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

218 247

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

Sameiet Waldemars Hage 2 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har et bredt ansvar og variert arbeid. Vi består av fem personer og har hatt et godt samarbeid internt med konstruktive diskusjoner i styremøtene og fordeling av prosjektansvar utenom disse.

Vi oppfatter sameiet som et hyggelig sted å bo med et relativt lavt konfliktnivå gitt størrelsen. Sameiets facebookgruppe er en velfungerende kommunikasjonsplattform for beboere som ønsker å delta der. Den foretrukne kommunikasjonskanalen til styret er via gmail (waldemarshage2@gmail.com), og vi forsøker etter beste evne å besvare henvendelser raskt og grundig. Vi bidrar i blant også med innspill og svar på facebook selv om dette ikke er styrets offisielle plattform.



I 2022 har vi, ut over daglig drift, hatt disse prosjektene:

- Årets største prosjekt har vært installasjon av radiatormålere i samtlige boligseksjoner i WH2 og WH3 samt energimålere i garasje og barnehage. Med virkning fra 1.9.2022 fordeles nå vår desidert største kostnad, fjernvarme, individuelt etter forbruk. I hvert fall oppvarmingen - varmtvann måles ennå ikke individuelt. Se nærmere redegjørelse for prosjektet under "nyheter" på vibbo.no
- Søkt om og fått innvilget støtte under statens kompensasjonsordning for strøm for vårt fellesmålte strørabonnement (gjelder både fellesareal og seksjoner).
- Både utendørs og innendørs sykkelparkering og sykkelboder har blitt ryddet for å gi bedre plass til aktive syklist. Gamle sykler er gitt bort til gjenbruk. Det er også kjøpt inn enkle sykkelstativ til innendørsbodene i kjelleren.
- Natt til andre påskedag var det en større vannlekkasje på kjellerplan i nr 16 og heissjakta ble oversvømt. Det ble store skader på heisen og denne ble stående i flere dager. Det vesentligste av kostnadene, ca. kr 97 000, ble etter en lengre prosess dekket av forsikringen (i 2023). Det er gjort utbedringer på pumpesystemet for å redusere muligheten for at slike vannlekkasjer påvirker heisene våre.
- Håndtert to vannskader med inntrenging av vann utenfra til leiligheter.
- På reklamasjon overfor utbygger fått utbedret svakhet med inntrenging av vann fra takterrassenivå og inn i trapperom i niende etasje, i tre av fire oppganger.
- Lagt til rette for deltakelse i Oslo Kommunes "Vårusken" (se rusken.no) – der en beboergruppe av ildsjeler strengt tatt skal ha æren for at det ble ryddet grundig i nærområdet en ettermiddag/kveld i slutten av mai. Det ble særlig ryddet langs Akerselva, men også i bakgården. De som ønsket hadde en etterfølgende sosial samling på Colonel Mustard og et klart ønske om å gjøre dette til en fast årlig tradisjon.
- Vi har begynt å se på mulighetene for å installere solcelleanlegg på takene, og vil utrede dette nærmere i 2023. Dette blir i tilfelle et større prosjekt som må gjennomføres i samarbeid med både WH3 og WH Garasjelag. Hvis relevant blir dette først en årsmøtesak som fellesskapet tar stilling til.
- Trapperommene er i årsskiftet 2022/2023 oppgradert med nye bevegelsessensorstyrte LED-lamper. Store deler av veggene er også malt på nytt eller rengjort. Det føles langt lysere og renere når man ferdes i trapperommet nå, og kanskje flere motiveres til å bruke trappene? Vi håper på en årlig strømreduksjon på 10-20 %.
- Veggene i felleskorridoren i andre etasje er også malt på nytt, og veggene i inngangspartiene i første og tredje er rengjort (de ble malt i 2020).
- Flere seksjoner i nr 10 har opplevd lang ventetid på tappevann/varmtvannet. Dette er forsøkt forbedret ved utallige justeringer i sirkulasjonssystemet, men er dessverre ennå ikke løst på en tilfredsstillende måte. Det gjøres nye grep i 2023 med økt dimensjon på enkelte pumperør og/eller ny og kraftigere sirkulasjonspumpe.
- Basert på innspill fra beboer har styret vurdert å gjøre deler av gressplenen om til blomstereng som et miljøtiltak, særlig overfor bier. Dessverre har vi ikke gjennomført prosjektet da tiltaket ikke ble anbefalt av gartner pga. solforholdene i det aktuelle området. Det ville dessuten bli relativt kostbart.
- Sameiet har fått en vesentlig besparelse ved å bytte forsikringsleverandør fra Gjensidige til Tryg forsikring fra 1.1.2023.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret har klart å holde kostnadsbasen relativt stabil de siste fem årene og unngått økninger i felleskostnadene som et resultat av aktivt reforhandlede leverandøravtaler.

Men med "energikrisen" som startet i 2021/2022 opplevde vi en kraftig økning i fjernvarmekostnaden. Til tross for kompensasjonsordningen fra staten har de totale utgiftene til fjernvarme økt med ca. 60 %. Dette er altså etter at WH2 har mottatt nesten 1,7 millioner i støtte bare for fjernvarmen, godt over kr 10 000 per leilighet i gjennomsnitt. Vi får i tillegg støtte for strøm.

Styret valgte derfor å innføre en vesentlig økning i felleskostnadene fra 1.3.2022. Årets resultat viser at vi tok litt kraftig i, og både resultatet og budsjettet for 2023 indikerer at styret nå kunne ha redusert innkrevningen noe, kanskje med fem prosent.

Når vi likevel har valgt å ikke redusere innkrevningen har vi særlig lagt vekt på følgende:

1. det er fortsatt en viss usikkerhet knyttet til fremtidens energipriser
2. kommunale avgifter er varslet å øke betydelig de neste fem årene
3. det er viktig å spare opp til fremtidig vedlikehold som er påregnelig innen 5-10 år

Dagens egenkapital på 4,3 millioner kroner er ikke mye når større vedlikeholdsprosjekter skal igangsettes i fremtiden. Styrets vurdering per nå er imidlertid at vi bør kunne holde felleskostnadene uendret i flere år gitt at ingen særlige hendelser oppstår. Overgangen til individuell avregning av energi fra 1. september 2022 gjør også sameiets økonomi mer stabil. Fra og med denne datoen belastes kun ca. 25 % av totalforbruket (forbruk av varmtvann) fellesskapet.

Kostnaden for installering av Techem radiatormålere var ca. kr 300 000 for WH2. Merk at den årlige servicekostnaden overfor Techem (kr 629,- per seksjon) forblir den samme, da vi samordner radiatoravregningen med strømvaregningen vi allerede har.

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 2023.

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 2 966 547



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon og 23,4 % for vann- og avløp.

Energikostnader

Energikostnadene har som nevnt hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, og baserer oss på de politiske signalene om at strømstøtten videreføres ut 2024. På bakgrunn av at varme avregnes individuelt fra 1.9.2022 er energikostnadene i budsjettet for 2023 ikke sammenliknbare.

Forsikring

Premiereduksjonen skyldes at vi skiftet fra Gjensidige til Tryg forsikring fra 1.1.2023. Merk at vi samtidig mister det årlige kundeutbyttet fra Gjensidige, som i 2022 var ca. kr 69 000.

Felleskostnader

Som redegjort for ovenfor har styret lagt til grunn uendrede felleskostnader fra 1.1.2023 og antar denne vil kunne holdes uendret også for 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Waldemars Hage 2

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Waldemars Hage 2.

Årsregnskapet består av:

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

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: ADH28-5AMU3-GM8EY-TNZ0B-X6CFY-04F7G



BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ADH28-5AMJ3-GM8EY-TNZ0B-X6CFY-04F7G



SAMEIET WALDEMARS HAGE 2 ORG.NR. 996 144 534, KUNDENR. 7022

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 997 134	6 463 896	6 464 000	6 464 000
Andre inntekter	3	26 970	41 455	25 000	25 000
SUM DRIFTSINNEKTER		7 024 104	6 505 351	6 489 000	6 489 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 250	-35 250	-35 000	-35 500
Styrehonorar	5	-250 000	-250 000	-250 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-15 507	-13 549	-12 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-259 885	-253 535	-259 873	-273 000
Konsulenthonorar		0	-5 678	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-868 931	-689 424	-810 000	-1 060 000
Forsikringer		-499 403	-455 837	-478 628	-287 000
Kommunale avgifter	8	-993 890	-697 750	-976 550	-1 148 000
Kostnader sameie	14	-527 198	-512 239	-646 584	-646 000
Energi/fyring	9	-1 825 397	-2 353 509	-1 405 000	-940 000
TV-anlegg/bredbånd		-786 336	-779 098	-798 575	-795 000
Andre driftskostnader	10	-193 935	-188 237	-220 700	-222 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 255 732	-6 234 104	-5 902 910	-5 681 200
DRIFTSRESULTAT		768 372	271 247	586 090	807 800
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	69 456	56 402	55 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		69 456	56 402	55 000	0
ÅRSRESULTAT		837 828	327 649	641 090	807 800
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		837 828	327 649		



SAMEIET WALDEMARS HAGE 2
ORG.NR. 996 144 534, KUNDENR. 7022

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	1 329 583	16 705
SUM ANLEGGSMIDLER		1 329 583	16 705
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		24 066	4 322
Kundefordringer		422	422
Forskuddsbetalte kostnader		196 908	201 648
Andre kortsiktige fordringer	12	97 082	0
Driftskonto OBOS-banken		1 686 982	1 661 121
Sparekonto OBOS-banken		1 175 818	1 765 068
SUM OMLØPSMIDLER		3 181 278	3 632 581
SUM EIENDELER		4 510 860	3 649 286
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		4 296 130	3 458 302
SUM EGENKAPITAL		4 296 130	3 458 302
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		123 303	72 694
Leverandørgjeld		91 428	108 290
Annen kortsiktig gjeld		0	10 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		214 731	190 984
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 510 860	3 649 286
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	14	1 249 417	1 344 090

Oslo, 1. mars 2023
Styret i Sameiet Waldemars Hage 2

Bjørn Sverre Grenager /s/

Kim Andre Aasestrand /s/

Tina Alvær /s/

Frida Lines /s/

Lars Simonsen /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 120 978
TV/bredbånd	781 326
Seksjonert lokale	94 830
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 997 134

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Regnskapskorrigeringer	70
Nøkler	26 900
SUM ANDRE INNETEKTER	26 970

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-35 250
SUM PERSONALKOSTNADER	-35 250

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 2021/2022, og er på kr 250 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 507.

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-191 417
Drift/vedlikehold VVS	-12 178
Drift/vedlikehold heisanlegg	-153 474
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-301 802
Drift/vedlikehold brannsikring	-148 128
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-31 933
Egenandel forsikring	-30 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-868 931

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-740 291
Renovasjonsavgift	-253 599
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-993 890

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-189 384
Fjernvarme	-1 541 000
Avregning 2021, felles	-95 013
SUM ENERGI / FYRING	-1 825 397

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-710
Renhold ved firmaer	-184 899
Andre fremmede tjenester	-3 215
Bank- og kortgebyr	-5 111
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-193 935

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 510
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 750
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 463
Kundeutbytte fra Gjensidige	51 863
Andre renteinntekter	1 870
SUM FINANSINNTEKTER	69 456

**NOTE: 12****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	97 082
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	97 082

NOTE: 13**ENERGI-REGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 112 596
SUM INNETEKTER	-1 112 596

Fjernvarme	381 600
Strøm	730 996
SUM KOSTNADER	1 112 596

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 14**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier andeler i 7130 Waldemars Hage Driftsforening.

Kostnadene er fordelt i hht. faktisk fordeling/avregning eller nøkkel for innkrevde felleskostnader felleskostnader.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i Waldemars Hage Driftsforening.

Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjeld i Waldemars Hage Driftsforening og utgjør kr 1 249 417

Selskapets andel i Waldemars Hage Driftsforening vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnader og årsresultat i Waldemars Hage Driftsforening er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges driftsforeningens regnskap.

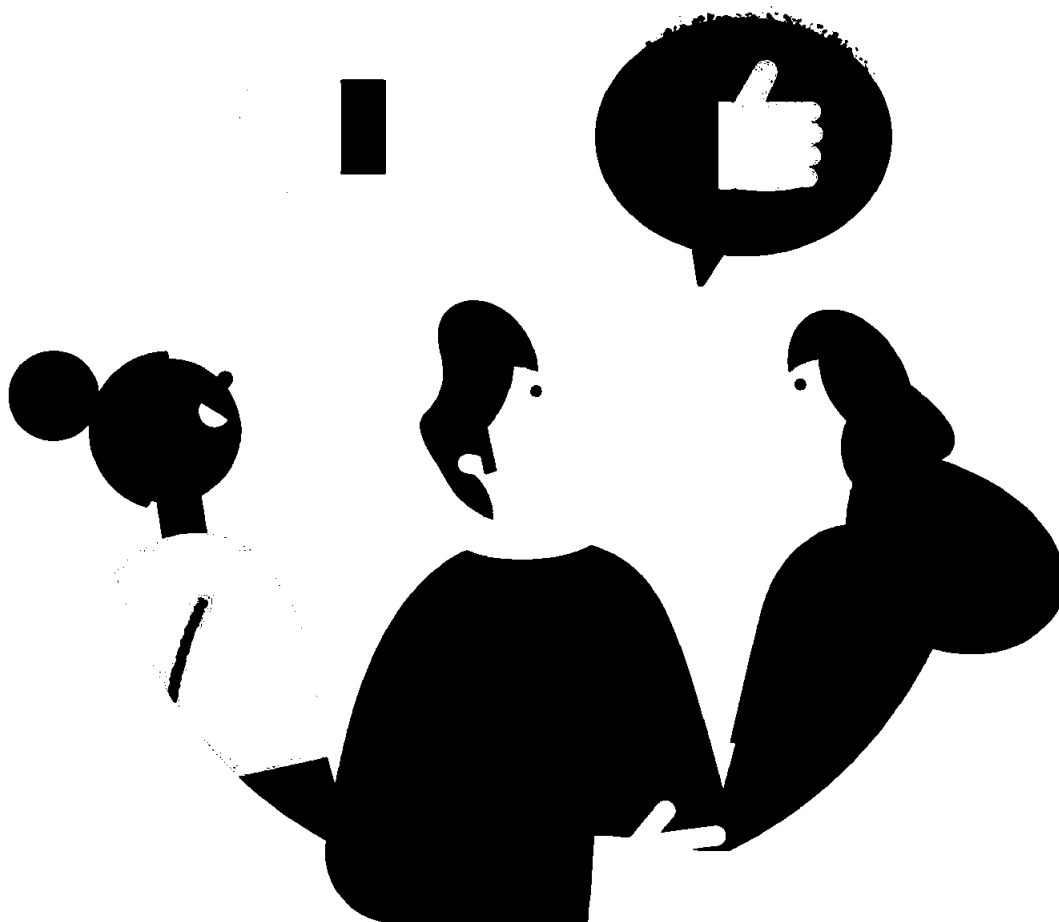


Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING(46000) med polisenummer 8567192. 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.



Årsmøte 2023

7130 Waldemars Hage Driftsforening





Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Waldemars Hage Driftsforening
avholdes onsdag 1. februar 2023 kl. 18.00 hos styreleder i Darres gt. 16**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

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

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 28.1.2022
Styret i Waldemars Hage Driftsforening

Bjørn Sverre Grenager Erik Østreng Mats Svardal

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Sverre Grenager	Darres Gate 16
Styremedlem	Erik Østreng	Darres Gate 16
Styremedlem	Mats Svardal	Darres Gate 30

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner. Foreningen sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Waldemars Hage Driftsforening

Waldemars Hage Driftsforening er registrert i Enhetsregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 997558782, og ligger i Oslo kommune.

Foreningen har tre medlemmer: sameiene Waldemars Hage 2 (WH2), Waldemars Hage 3 (WH3) og Waldemars Hage Garasjelag (WHG). Foreningens formål er å ivareta medlemmenes felles interesser og drift og vedlikehold av felles arealer og servicetilbud.

Waldemars Hage Driftsforening har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Styrets arbeid

Foreningen er et kontaktpunkt for felles interesser hos WH2, WH3 og WHG. Styret forvalter felles infrastruktur som fjernvarmesentral, strøm, vakt hold og portsystem samt vedlikehold av bakgård med snømåking, gressklipping mv.

Der det er hensiktsmessig inngår vi leverandøravtaler felles for de tre medlemmene i foreningen. For eksempel ligger boligselskapenes vaktmesteravtale i Driftsforeningen. Han utfører en rekke oppgaver knyttet til hele bygningsmassen og arbeidet kommer alle selskapene til gode. Han har vært med oss fra bygget var nytt og er en svært god ressurs for vår løpende drift, forebygging av problemer, kontakt med leverandører mv.

Vi har også et samarbeid med det tilstøtende boligbygget i bakgården, den gamle fabrikkbygningen, Darres gate 20-24 Borettslag. Eksempler på samarbeidsområder her er snømåking, nøkkelsystem og den populære ordningen med avfallscontainere i bakgården hver vår og høst.

Styret har et konstruktivt samarbeid gjennom mange år og vi drar nytte av hverandres erfaringer og utfordringer med byggenes infrastruktur og vedlikeholdsbehov. Driftsforeningen er ikke noe felles kontaktpunkt for boligseksjonseiere eller andelshavere i garasjen – hver enkelt bes ved behov om å henvende seg til sitt relevante styre.



I 2022 har hovedutfordringen vært knyttet til energi, blant annet til den såkalte strømkrisen som startet i overgangen 2021/2022. Staten innførte en kompensasjonsordning fra og med desember 2021 der en andel av energikostnadene over et visst innslagsbeløp har blitt refundert. Denne ordningen har vi nytt godt av fullt ut både for strøabonnementet og fjernvarmeabonnementet vårt i alle årets måneder. Som følge av vårt spesielle strøabonnement, såkalt fellesmåling, måtte vi søke netteier Elvia særskilt om å komme innunder ordningen. Dette ble innvilget i mars 2022. Den totale refusjonen har vært betydelig og hatt en avgjørende betydning for foreningens likviditet og resultat.

Som følge av behandlingstiden for søknaden og de de fortsatt høye energikostnadene var likviditeten meget stram vinteren 2022. Medlemmene tilførte derfor tre millioner kroner som forventelig vil gi en permanent bedre likviditet. Vi er nå i stand til å møte de løpende forpliktelsene gjennom årets svært varierende forbruks- og kostnadsmønster.

Det største prosjektet har imidlertid vært forbedring av den individuelle målingen av energiforbruk både for hvert selskap og de enkelte boligseksjonene. Det er allerede redegjort overfor seksjonseierne i hvert av boligsameiene at styrene valgte å installere radiatormålere i boligseksjonene og energimålere for garasjen og barnehagen. Individuell måling av varmtvann/tappevann ble dessverre for komplisert som følge av trange tekniske skap i leilighetene. Vi håper likevel dette vil la seg installere i fremtiden.

Techem sørger for måling og årlig individuell avregning. Ordningen er innført med virkning fra 1. september 2022. Regnskapstallene for 2022 er derfor ikke sammenliknbare med 2021. Se nærmere redegjørelse rundt totalkostnadene i det enkelte boligselskap.

Det totale fjernvarmeforbruket kan se ut til å være redusert med omtrent 10 %, men det er alt for tidlig å si noe sikkert om langtidseffekten av den individuelle målingen.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

Vesentlige avvik

De høye driftsinntektene skyldes den nevnte likviditetsinnhenting vinteren 2022.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes som nevnt at kostnaden for fjernvarme (radiatorer) fra 1. september 2022 ble overført hver enkelt seksjon individuelt.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 2 332 601

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 189 000,- til ordinært vedlikehold.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. På bakgrunn av endringen i forbindelse med installasjon av målere i hver enhet er kostnaden til energi/fyring i 2023 kun relatert til varmtvann/tappevann og derfor ikke sammenliknbar med foregående år.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



WALDEMARS HAGE DRIFTSFORENING ORG.NR. 997 558 782, KUNDENR. 7130

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 926 584	3 235 368	4 533 000	1 987 000
Andre inntekter	3	3 000 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 926 584	3 235 368	4 533 000	1 987 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 820	-2 820	-2 820	-2 820
Styrehonorar	5	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-26 490	-25 745	-26 000	-28 000
Konsulenthonorar	6	-396	0	0	-3 000
Drift og vedlikehold	7	-203 171	-204 534	-190 000	-189 000
Energi/fyring	8	-2 689 214	-3 921 231	-4 502 500	-750 000
Andre driftskostnader	9	-684 479	-612 573	-677 000	-671 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 626 570	-4 786 902	-5 418 320	-1 664 320
DRIFTSRESULTAT		2 300 014	-1 551 534	-885 320	322 680
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	3 280	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		3 280	0	0	0
ÅRSRESULTAT		2 303 294	-1 551 534	-885 320	322 680
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-1 551 534		
Til opptjent egenkapital		2 303 294	0		



WALDEMARS HAGE DRIFTSFORENING
ORG.NR. 997 558 782, KUNDENR. 7130

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	549
Kundefordringer		156 147	0
Forskuddsbetalte kostnader		44 603	36 945
Energiavregning	11	849 656	644 858
Driftskonto OBOS-banken		2 531 612	691 045
SUM OMLØPSMIDLER		3 582 018	1 373 396
<hr/>			
SUM EIENDELER		3 582 018	1 373 396
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 332 601	29 307
SUM EGENKAPITAL		2 332 601	29 307
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 249 417	1 344 090
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 249 417	1 344 090
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 582 018	1 373 396
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 1. februar 2023
Styret i Waldemars Hage Driftsforening

Bjørn Sverre Grenager /s/

Erik Østreng /s/

Mats Svardal /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Fjernvarme Sameiet Waldemars Hage 2	863 342
Fjernvarme Sameiet Waldemars Hage 3	574 622
Fjernvarme Waldemars Hage Garasjelag	109 004
Total innkreving fjernvarme	1 546 968
Varmtvann	268 000
Felleskostnader Sameiet Waldemars Hage 2	645 864
Felleskostnader Sameiet Waldemars Hage 3	434 976
Felleskostnader Waldemars Hage Garasjelag	18 384
Felleskostnader Læringsverkstedet Waldemars Barnehage	12 392
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 926 584

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Ekstra kapitalinnkalling	3 000 000
SUM ANDRE INNETEKTER	3 000 000

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 820
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 820

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 2021/2022, og er på kr 20 000.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-396
SUM KONSULENTHONORAR	-396

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-26 001
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-150 329
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-26 841
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-203 171

NOTE: 8**ENERGI/FYRING**

Fjernvarme	-2 687 189
Andre fyringskostnader	-2 025
SUM ENERGI / FYRING	-2 689 214

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-57 257
Verktøy og redskaper	-4 875
Driftsmateriell	-625
Lyspærer og sikringer	-48 889
Vaktmestertjenester	-410 400
Vakthold	-158 580
Telefon, annet	-1 772
Bank- og kortgebyr	-2 081
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-684 479

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 280
SUM FINANSINNTEKTER	3 280

**NOTE: 11****ENERGIAVREGNING****INNETKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-2 187 864
SUM INNETKTER	-2 187 864

KOSTNADER

Administrasjon	191 199
Fjernvarme	1 093 980
Strøm	1 752 341
SUM KOSTNADER	3 037 520

SUM ENERGIAVREGNING	849 656
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Etttersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 28.03.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 31.03.23

Selskapsnummer: 7022 **Selskapsnavn:** Sameiet Waldemars Hage 2

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 Valg av møteleder</p> <p>Styreleder Bjørn Sverre Grenager velges til møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Styremedlemmene Kim André Aasestrand og Lars Simonsen velges til å signere protokollen.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 250 000

For

Mot

Sak 6 Vedtektsendring

Forslaget til vedtektsendring av punkt 7-1 (1) vedtas.

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Bjørn Sverre Grenager

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Lars Simonsen

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.