



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 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: Merete Vie
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2023

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, 23.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 195 827	1 035 252
Sum inntekter		1 195 827	1 035 252
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	
Annen driftskostnad		1 112 657	920 405
Sum kostnader		1 192 527	920 405
Driftsresultat		3 300	114 847
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 024	
Sum finansinntekter		1 024	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		1 024	0
Ordinært resultat før skattekostnad		4 324	114 847
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 324	114 847
Årsresultat		4 324	114 847
Totalresultat		4 324	114 847
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 324	114 847
Sum overføringer og disponeringer		4 324	114 847



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		407 094	415 311
Sum fordringer		407 094	415 311
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		398 423	553 897
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		398 423	553 897
Sum omløpsmidler		805 517	969 208
SUM EIENDELER		805 517	969 208

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		615 978	611 654
Sum opptjent egenkapital		615 978	611 654
Sum egenkapital		615 978	611 654
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		172 397	332 510
Annen kortsiktig gjeld		17 142	25 044
Sum kortsiktig gjeld		189 539	357 554
Sum gjeld		189 539	357 554
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		805 517	969 208



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 597384

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Merete Vie
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2023

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, 20.07.2023



Organisasjonsnr: 921 793 774
SAMEIET VERKSHAGEN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 195 827	1 035 252
Sum inntekter		1 195 827	1 035 252
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	
Annen driftskostnad		1 112 657	920 405
Sum kostnader		1 192 527	920 405
Driftsresultat		3 300	114 847
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 024	
Sum finansinntekter		1 024	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		1 024	0
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 324	114 847
Årsresultat		4 324	114 847
Totalresultat		4 324	114 847
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 324	114 847
Sum overføringer og disponeringer		4 324	114 847



Organisasjonsnr: 921 793 774
SAMEIET VERKSHAGEN

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		407 094	415 311
Sum fordringer		407 094	415 311
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		398 423	553 897
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		398 423	553 897
Sum omløpsmidler		805 517	969 208
SUM EIENDELER		805 517	969 208
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		615 978	611 654
Sum opptjent egenkapital		615 978	611 654



Sum egenkapital	615 978	611 654
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	172 397	332 510
Annen kortsiktig gjeld	17 142	25 044
Sum kortsiktig gjeld	189 539	357 554
Sum gjeld	189 539	357 554
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	805 517	969 208



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 2023

Sameiet Verkshagen

Digitalt årsmøte avholdes 22. mars - 25. mars 2023

Selskapsnummer: 1956





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 22. mars kl. 09:00 og lukker 25. 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 avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte
6. Søknad om innsetting av verandadør

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 foreslår Carl Henrik Amundsen og Jonas Alexander Becken.

Forslag til vedtak

Carl Henrik Amundsen og Jonas Alexander Becken er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport 2022.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70.000.

Styret fordeles med

25.000,- til styreleder

10.000,- til hvert styremedlem

5.000,- til varamedlem

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 70.000.

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Når sameiet ble etablert for 2 år siden ble hele styret valgt for 2 år. Det gjør at hele styret er på valg i år. Det er ingen heldig situasjon at et helt styre skiftes ut. Styret anbefaler derfor at 2 av styremedlemmene velges for 2 år, mens 2 velges for 1 år. På denne måten kommer vi inn i en ordning hvor det alltid vil være noen som sitter igjen fra det gamle styret.

Kandidatene ert basert på valgkomiteens innstilling.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ann Cathrin Bekken

Valg av 2 styremedlem 2 år Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Marianne Strømnes
- Trond Brande

Valg av 2 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:



- Anne Grethe Tegner
- Thomas René Andresen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Henriette S-Emilie B Slangsvold

Sak 6

Søknad om innsetting av verandadør

Forslag fremmet av:

Aina Jahren

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønsker å bytte lite vindu med verandadør i 1.etg. Vinduet er B 80 cm. Ønsker samme bredde, men forlenge til 210 i lengde. (ned til bakkenivå)

Styrets innstilling

Etter styrets mening er det ikke ønskelig å gjøre direkte endringer på byggenes fasader. Etter vår mening vil det bryte opp den estetiske profilen som Verkshagen har. Hvis vi førts åpner opp for slike endringer vil det kunne medføre en oppløsning av den konformitet som sameiet fremstår med i dag.

Endring av vinduer og dører vil også være med på å endre faktorer i forhold til pluss-hus kravene. Vi er derfor usikre på hva omfanget av slike endringer vil medføre.

Det er sameiet som har ansvaret for vedlikehold av byggene slik de er i dag. Ved å tillate fasadeendringer vil dette bli problematisk i forhold til hva som faller inn under sameiets ansvar, og hva som evt. da vil falle inn under den enkelte eiers ansvar. Slik styret ser det vil det jo ikke være naturlig at sameiet skal bekoste vedlikehold av endringer som den enkelte eier gjør utvendig på sin bolig. Det er jo slik det forholder seg i forhold til de tiltak som det er lov å utføre i forhold til innglassing, markiser, plattinger osv. Dette er imidlertid tiltak som ikke griper direkte inn i byggets strukturer, men lett lar seg skille ut.

På bakgrunn av dette innstiller styret på at det stemmes mot innsetting av verandadør.

Forslag til vedtak

Tillatelse til å erstatte vindu med verandadør i Capjonstien 16

1.etg.



Vedlegg

2. 8614DCFC-6FB6-4A7B-81EF-7176CC753313.jpeg

3. 800CCF94-BDC9-421E-977F-DBOF1965453F.jpeg



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Morten Aastorp Andersen	Capjonstien 74
Styremedlem	Thomas René Andresen	Capjonstien 56
Styremedlem	Odd André Helle Boholm	Capjonstien 73
Styremedlem	Lilja Maria Hansen Guthu	Capjonstien 46
Styremedlem	Anne Grethe G Tegner	Capjonstien 12
Varamedlem	Henriette S-Emilie B Slangsvold	Capjonstien 85

Valgkomiteen

Jens-Didrik Klüver Bakken	Capjonstien 75
Bjørn Olav Guthu	Capjonstien 46

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. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no

Generelle opplysninger 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 forstås 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 Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er PWC Østfold.



Styrets arbeid

Det har vært avholdt 8 styremøter i 2022.

Styret har inngått avtale om vedlikehold av grøntarealer med Helminsen AS fra og med 2023.

Velforeningen Verksparken er opprettet, og alle eiere er obligatorisk medlemmer av velforeningen.

Sameiet står for inndrivning av velforeningskontingent på vegne av velforeningen, men har ellers ikke noe med driften av velforeningen å gjøre.

Velforeningen har et eget styre, og vi er informert om at det vil bli avholdt et årsmøte i løpet av våren hvor alle medlemmer kan møte.

Alle eiere i Verksbyen samt Løkkeberghaven er medlemmer av velforeningen.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettet og skyldes at kategori oppvarming er tatt ut av felleskostnadene.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak energi/fyring, samt drift og vedlikehold bygninger.

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 615 978,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Forsikring

Forsikringspremien er beregnet økt med 10 %.Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Verkshagen.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Vi har tatt høyde for en økning på 5 % 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 2023.

Budsjettet er basert på økning av kategori mediakostnader med 4,8 %, samt kategori forretningsførerhonorar og revisjon med 17 % av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Verkshagen

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Verkshagens årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 sameiet 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Årsrapport 2022.pdf



Uavhengig revisors beretning - Sameiet Verkshagen

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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Sarpsborg, 9. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

(2)



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 195 686	1 035 252	1 429 000	1 178 000
Andre inntekter	3	141	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 195 827	1 035 252	1 429 000	1 178 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 870	0	-14 805	-10 575
Styrehonorar	5	-70 000	0	-105 000	-75 000
Revisjonshonorar	6	-5 875	-5 000	-5 150	-6 169
Forretningsførerhonorar		-105 685	-102 605	-90 000	-110 969
Konsulenthonorar	7	-40 281	0	-2 500	-10 000
Kontingenter		-140 000	0	0	0
Drift og vedlikehold	8	-200 000	-220 000	-320 000	-235 000
Forsikringer		-372 682	-326 453	-339 511	-409 950
Energi/fyring		4 148	-21 825	-279 900	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-242 357	-239 999	-243 446	-254 473
Andre driftskostnader	9	-9 924	-4 523	-4 540	-9 740
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 192 527	-920 405	-1 404 852	-1 171 876
DRIFTSRESULTAT		3 300	114 847	24 148	6 124
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 024	0	400	400
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 024	0	400	400
ÅRSRESULTAT		4 324	114 847	24 548	6 524
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		4 324	114 847		



7

Sameiet Verkshagen

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		1 122	0
Forskuddsbetalte kostnader		63 893	60 589
Andre kortsiktige fordringer	11	342 079	0
Energiavregning		0	354 722
Driftskonto OBOS-banken		398 423	553 897
SUM OMLØPSMIDLER		805 517	969 208
<hr/>			
SUM EIENDELER		805 517	969 208
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		615 978	611 654
SUM EGENKAPITAL		615 978	611 654
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 142	24 904
Leverandørgjeld		172 397	332 510
Annen kortsiktig gjeld		0	140
SUM KORTSIKTIG GJELD		189 539	357 554
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		805 517	969 208
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 28.02.2023
Styret i Sameiet Verkshagen

Morten Aastorp Andersen /s

Thomas René Andresen /s Odd André Helle Boholm /s

Lilja Maria Hansen Guthu /s

Anne Grethe G Tegner /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**

Felleskostnader brøk	806 304
Mediakostnader	242 760
FF hon og revisjon	99 960
Oppvarming	46 662
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 195 686

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

2020	140
Regnskapskorrigeringer	1
SUM ANDRE INNETEKTER	141

**NOTE: 4****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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 70 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-256
Andre konsulentonorarer, Brekke og Strand Akustikk AS	-40 025
SUM KONSULENTHONORAR	-40 281

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-200 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-200 000

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 500
Andre fremmede tjenester	-1 543
Bankgebyr	-3 881
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-9 924

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	908
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	116
SUM FINANSINTEKTER	1 024

NOTE: 11**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.



Vedlegg 2 til sak 6. Søknad om innsetting av verandadør



Gilje

Besøk

Balkongdør | Gilje vinduer og dører

Bilder kan være beskyttet av opphavsrett. Finn ut

AA balkongdør m





Vedlegg 3 til sak 6. Søknad om innsetting av verandadør

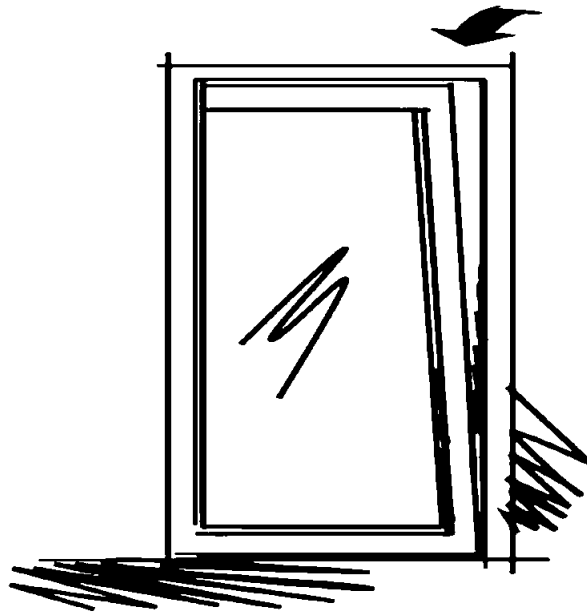
19:04

(bunn hengslet) anvendes ved den daglige ventilasjon og utluftning.

Rammen betjenes med et håndtak i siderammen, og i lukket tilstand vender håndtaket nedad. Ved å dreie håndtaket opp i loddrett stilling kan døren vippes inn for oven så der blir en åpning på ca. 10 cm.

I vannrett stilling åpnes vinduet innad. I en 45° mellomstilling er der mulighet for fiksering av rammen i ventilasjonsstilling.

Håndtaket kan som tilvalg forsynes med sperre eller lås.



 hvidbjergvinduet.no





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 22.03.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 25.03.23

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>Carl Henrik Amundsen og Jonas Alexander Becken er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 70.000.

- For
 Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Ann Cathrin Bekken

Styremedlem 2 år (kun 2 skal velges)

- Marianne Strømnes
 Trond Brande

Styremedlem 1 år (kun 2 skal velges)

- Anne Grethe Tegner
 Thomas René Andresen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- Henriette S-Emilie B Slangsvold

Sak 6 Søknad om innsetting av verandadør

Tillatelse til å erstatte vindu med verandadør i Capjonstien 16
1.etg.

- For
 Mot

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.