



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Merete Vie
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 23.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 035 252	952 062
Sum inntekter		1 035 252	952 062
Kostnader			
Annen driftskostnad		920 405	626 383
Sum kostnader		920 405	626 383
Driftsresultat		114 847	325 679
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			217
Sum finansinntekter		0	217
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		0	217
Ordinært resultat før skattekostnad		114 847	325 896
Ordinært resultat etter skattekostnad		114 847	325 896
Årsresultat		114 847	325 896
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		114 847	325 896
Sum overføringer og disponeringer		114 847	325 896



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		415 311	75 548
Sum fordringer		415 311	75 548
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		553 897	708 020
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		553 897	708 020
Sum omløpsmidler		969 208	783 568
SUM EIENDELER		969 208	783 568

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		611 654	496 807
Sum opptjent egenkapital		611 654	496 807
Sum egenkapital		611 654	496 807
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		332 510	266 379
Annen kortsiktig gjeld		25 044	20 382
Sum kortsiktig gjeld		357 554	286 761
Sum gjeld		357 554	286 761
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		969 208	783 568



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 498238

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Merete Vie
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 23.06.2022



Organisasjonsnr: 921 793 774
SAMEIET VERKSHAGEN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 035 252	952 062
Sum inntekter		1 035 252	952 062
Kostnader			
Annen driftskostnad		920 405	626 383
Sum kostnader		920 405	626 383
Driftsresultat		114 847	325 679
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			217
Sum finansinntekter		0	217
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		0	217
Ordinært resultat før skattekostnad		114 847	325 896
Ordinært resultat etter skattekostnad		114 847	325 896
Årsresultat		114 847	325 896
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		114 847	325 896
Sum overføringer og disponeringer		114 847	325 896



Organisasjonsnr: 921 793 774
SAMEIET VERKSHAGEN

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		415 311	75 548
Sum fordringer		415 311	75 548
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		553 897	708 020
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		553 897	708 020
Sum omløpsmidler		969 208	783 568
SUM EIENDELER		969 208	783 568
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		611 654	496 807
Sum opptjent egenkapital		611 654	496 807



Sum egenkapital	611 654	496 807
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	332 510	266 379
Annen kortsiktig gjeld	25 044	20 382
Sum kortsiktig gjeld	357 554	286 761
Sum gjeld	357 554	286 761
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	969 208	783 568



Organisasjonsnr: 921 793 774
SAMEIET VERKSHAGEN

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Sameiet Verkshagen

Digitalt årsmøte avholdes 23. mars - 26. mars 2022

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 med møte:

Avstemningen åpner 23. mars kl. 09:00 og lukker 26. mars kl. 19:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1956>

Det holdes også et frivillig møte 23. mars kl. 19:00 , Zoé, Grensen 35, 1651 Sellebakk. Det er ikke mulig å komme med benkeforslag på kandidater under møtet.

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.

Annen informasjon

Årets årsmøte vil bli avholdt fysisk i kombinasjon med digital avstemning. OBOS sin digitale avstemningsløsning krever at avstemningen skal gå over 3 dager, så i systemet får vi ikke begrenset dette. **Avstemningen vil kun foregå i tiden hvor møtet avholdes**, og kun de stemmer som kommer inn i det tidsrommet vil være tellende. Dette er eneste måten vi kan løse det på.

Protokollen vil være endelig når møtet avsluttes.

Vi ber om at alle som ikke har registrert inn telefonnummer på Vibbo gjør dette slik at vi kan gjennomføre digital avstemning via telefon. Det vil lette arbeidet for styret, og vil også gjøre det enklere for oss og samhandle med dere i etterkant.

I etterkant av årsmøtet vil det bli avholdt et beboermøte hvor Futurehome og Nova Energi/Arcanova deltar. De vil informere om sine områder, og det vil da bli mulighet å stille spørsmål til dem.

Saker til behandling



1. Valg av møteledelse
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Innglassing på terrasse
7. Installering av varmepumpe/Air Condition
8. Regulering av utvendig belysning i Sameiet Verkshagen.
9. Vedlikeholdsavtale for utvendig vindusvask
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Verkshagen



Sak 1

Valg av møteledelse

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag om at Morten Aastorp Andersen fungerer som møteleder under årsmøtet.

Forslag til vedtak

Morten Aastorp Andersen velges som møteleder

Sak 2

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 3

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 følgende personer som protokollvitner:

Martin Amarloui

Carl Henrik Amundsen

Forslag til vedtak

Martin Amarloui og Carl Henrik Amundsen velges til protokollvitner



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. Årsrapport og årsregnskap 2021.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 70.000,-.

Styrets innstilling

Styret foreslår følgende fordeling av honoraret

Styreleder	25.000,-
Styremedlemmer	10.000,-
Varamedlem	5.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 70.000,-.



Sak 6

Innglassing på terrasse

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Muligheten for innglassing på terrasse var fremmet som sak på årsmøte i 2021. Det ble da vedtatt at styret fikk i oppdrag og utrede dette nærmere, og legge frem et forslag til behandling ved neste årsmøte.

Styret har i sitt arbeid vurdert 3 typer av innglassing:

1. Innglassing av den allerede overbygde delen i de boligene som har takterrasse.
2. Innglassing av takterrasser som ikke er overbygde.
3. Innglassing av plattinger på bakkenivå.

Styrets innstilling

Styret har kommet til følgende konklusjon:

For alternativ 1 mener vi at dette gir en minimal endring av fasade og uttrykk på bygget. Det er allerede åpnet opp for at det kan monteres screens for å skjerme den overbygde delen. Styret mener derfor at screen og innglassing er å se som to ensartede tiltak så lenge de utføres innenfor byggets material og fargevalg. Levegg kan ikke glasses inn.

Når det gjelder alternativ 2 og 3 mener styret at dette vil være for inngripende på det uttrykk som opprinnelig er tenkt. Fasadene vil etter vår mening blir mer bastante og miste mye av sin åpenhet. Når det gjelder alternativ 3 vil dette også medføre økt bruk av bebygd areal (BYA). Området er bebygd tilnærmet maksimal BYA, og hvis det åpnes opp for bygging på bakkeplan vil det ikke være nok tilgjengelig BYA til at alle kan bygge. Det vil da også sperre for evt. behov sameiet vil ha for fellesbygninger i ettertid.

Forslag til vedtak

Overbygde takterrasse i eneboligene kan innglasses i henhold til gjeldende farge og materialvalg.



Sak 7

Installering av varmepumpe/Air Condition

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Muligheten for å installere luft til luft varmepumpe for bruk til avkjøling på sommerstid var fremmet som sak på årsmøte i 2021. Det ble da vedtatt at styret fikk i oppdrag og utrede dette nærmere, og legge frem et forslag til behandling ved neste årsmøte.

Styrets innstilling

Styret har forståelse for at det til tider kan være et behov for kjøling på sommerstid.

Vi har i forbindelse med denne saken vært både i kontakt med leverandører av ulike varmepumper. Det finnes idag varmepumper på markedet som er rimelig stillegående, og som ved maks kapasitet ikke produserer mer støy enn i underkant av 50dB på 1 meters avstand. Til opplysning regnes 60 dB som vanlig tale.

Leverandøren vi hadde på inne for og se på alternativer anbefalte en løsning hvor ytterdelene ble plassert mot vei for å være til minst mulig sjenanse, samtidig som det gjorde innføringsveien så kort som mulig av slanger til innerdel. For de fleste pumper av denne typen er det generelt 15 meter som inngår i leveransen, og det anbefales ikke lengre løp enn dette.

Vi kontaktet også et konsulentfirma som er eksperter på støy og lydisolasjon for en vurdering av plassering. De anbefaler en plassering hvor det er mer enn 4 meter til oppholdsrom eller uteareal for at det ikke skal være til sjenanse for naboer. For de mest stillegående er kritisk avstand 2 meter. En innbygging av pumpene i form av pumpehus vil begrense lydnivået ytterligere.

Styret har gjort en vurdering av de ulike faktorene her. Vi er usikre på om varmepumper som står mot hverandre på hver side av veien kan skape mer støy. Av den grunn ser vi det som mest hensiktsmessig hvis løsningen heller er at indre sirkel har ytterdelen mot vei, mens ytre sirkel har ytterdelen mot park.

Styret har også vært i kontakt med OBOS i forhold til vedtektenes krav til 3/4 flertall ved større fasadeendringer. I henhold til OBOS er etablering av varmepumper ikke og se på som større fasadeendringer så sant det skjer i samsvar med byggets farger og materialvalg forøvrig.

På bakgrunn av de innhentede råd og opplysninger innstiller derfor styret på at den enkelte kan på eget initiativ gå til anskaffelse av luft til luft varmepumpe under følgende forutsetninger:

- Det velges en pumpe med maksimalt lydnivå <50dB.



- Endelig plassering skal godkjennes av styret.
- Varmepumpen plasseres i pumpehus som er bygget i samme materialer og farge som huset forøvrig
- Slangene som benyttes til å føre luften inn til innerdelen skal legges i blekk-kanal av samme farge og type om er benyttet på huset. Fortrinnsvis skal kanalene legges på bakkenivå, eller ved etasjeskille, så langt det er mulig.
- Alle gjennomganger skal være av en slik art at det opprettholder byggets normer for brannsikring og pluss-hus standard.
- Den enkelte huseier er selv ansvarlig for nødvendig vedlikehold og service slik at pumpen tilfredsstiller de standarder som her er satt.

Forslag til vedtak

Det tillates og monteres 1 stk luft til luft varmepumpe ved hver bolig

Sak 8

Regulering av utvendig belysning i Sameiet Verkshagen.

Forslag fremmet av:

Steffen A Saxegaard Bø

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Arca Nova har som visjon at Verksbyen har en helhetlig identitet og design. Jeg vet at mange beboere støtter denne filosofien.

Glorete "pynt" med lyslenker er svært iøynefallende, og kan fort utarte. En felles standard for någenlunde lik (sesong)belysning er i tråd med denne visjonen.

Styrets innstilling

Styret har vurdert saken og synes dette er en for stor inngripen i den enkeltes privatliv. Det er store forskjeller på hva enkeltpersoner liker og ikke liker og vi finner det ikke hensiktsmessig at det skal styres gjennom flertallsvedtak. Det vil også være vanskelig og håndheve et slik vedtak.

Av den grunn anbefaler vi og stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

Utvendig belysning skal være fastlysende og gullhvit eller nyanser av hvit. Lys med blinkende og/eller skiftende farge er ikke tillatt.



Sak 9

Vedlikeholdsavtale for utvendig vindusvask

Forslag fremmet av:

Steffen A Saxegaard Bø

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vinduene spesielt i 2. etg. er vanskelige å få vasket utvendig fra innsiden. Det hadde vært kjekt å betale seg fri med profesjonell utført utvendig vinduspuss for en rimelig sum spredd ut over hele året.

Det skal være tungtveiende grunner for å pålegge andre boenheter en utgiftsbyrde de kan være foruten. Jeg mener at arbeid i høyden oppfyller dette kriteriet.

Jeg ønsker at styret får i oppdrag å innhente tilbud og fullmakt til å inngå avtale om utvendig vindusvask-tjeneste (to ganger i året før 17. mai og før jul). Andre sameier har inngått lignende avtaler. Hvis det inngås en felles avtale på vegne av sameiet, og utgiftene viderefaktureres, oppnår vi langt bedre pris enn om hver enkelt boenhet inngår egen avtale.

Styrets innstilling

Styret har forståelse for at mange kan ha et ønske om og få noen til og utføre vindusvasken. Imidlertid er vi av den mening at dette må være en sak for den enkelte og ikke kan pålegges andre som selv ønsker og gjøre jobben av ulike grunner.

Det er fullt mulig for de som ønsker det og bestille en slik tjeneste selv, evt. gå flere sammen for om mulig å få en bedre pris. Det er ikke naturlig at det er en del av sameiets ansvar.

Det vil også være veldig vanskelig og følge opp et system hvor fellesutgiftene skal være ulike avhengig av om den som bor i en enhet vil ha en tjeneste eller ikke.

Styret innstiller derfor på å stemme mot forslaget.



Forslag til vedtak

Avstemming 1:

For eller mot vedlikeholdsavtale for vindusvask?

Avstemming 2:

Frivillig eller obligatorisk ordning?

Mvh Saxe Dingstad

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

I år er det kun varamedlem som er på valg. Varamedlem velges for ett år av gangen.

Roller og kandidater

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Henriette S-Emilie B Slangsvold

Sak 11

Valgkomité

Formålet med en valgkomité er at de skal bistå styret med å finne kandidater for de vervene som er på valg. Komitéen skal legge frem en sak for styret i forkant av årsmøtet med aktuelle kandidater og komitéens innstilling.

Roller og kandidater

Valg av 1 leder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som leder:

- Bjørn O. Guthu

Valg av 1 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Jens-Didrik Klüver Bakken



ÅRSRAPPORT FOR 2021

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

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

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 med følgende adresse:

Capjonstien 12-104

Capjonstien 65-93

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er PWC Østfold.



Styrets arbeid

Siden forrige årsmøte har styret avholdt 6 styremøter inkludert overtagelsesmøte med forrige styre.

Styret har arbeidet med følgende saker:

- Innglassing på terrasse – legges frem som egen sak til årsmøte
- Etablering av luft til luft varmepumpe for bruk til aircondition – legges frem som egen sak for årsmøte.
- Diverse søknader fra beboere.
- Viftestøy fra invertere i sirkel 3 – pågående.
- Fortløpende dialog med utbygger i forhold til saker som angår hele sameiet.

Styret har valgt å bruke OBOS sin digitale løsning med Styreverrommet for styrearbeid, og Vibbo for dialog med beboerne i sameiet. Etter vår mening er dette en hensiktsmessig løsning for det løpende arbeidet og kommunikasjonen.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 035 252,-.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at inntekter energi er bokført i balansen.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 920 405,-.

Resultat

Årets resultat på kr 114 847,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 611 654,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 320 000,- til nødvendig vedlikehold.

Energikostnader

Det er budsjettert med en økning på 10 % av det som er beregnet for hele 2021. Det har vært store svingninger i energikostnadene den siste tiden, og det medfører stor usikkerhet knyttet til prisnivået i 2022. Energikostnader vil i 2022 bli trukket ut av felleskostnadene og faktureres etter forbruk direkte til den enkelte bolig.

I tillegg er statlige støtteordninger for boligsameier i forhold til fjernvarmeløsninger ikke helt på plass. Det er signaler om at staten skal dekke deler av regningen, men inntil dette er på plass må det dekkes av den enkelte. Når de statlige støtteordningene er på plass, vil dette avregnes i forhold til den enkeltes forbruk.

Forsikring

Forsikringspremien er beregnet økt med 7 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Verkshagen.

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 2022.

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fra 01.01.2022. Mediakostnadene økte også fra dette tidspunktet.

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 2021, 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 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

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 og årsregnskap 2021.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, 10. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

(2)



Sameiet Verkshagen

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 035 252	952 062	1 331 000	1 429 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 035 252	952 062	1 331 000	1 429 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	0	0	-14 805
Styrehonorar		0	0	0	-105 000
Revisjonshonorar	3	-5 000	-5 000	-5 150	-5 150
Forretningsførerhonorar		-102 605	-105 310	-102 608	-90 000
Konsulenthonorar		0	0	-2 500	-2 500
Drift og vedlikehold	4	-220 000	-150 000	-90 000	-320 000
Forsikringer		-326 453	-231 593	-239 235	-339 511
Energi/fyring	5	-21 825	0	-290 600	-279 900
TV-anlegg/bredbånd		-239 999	-127 758	-174 634	-243 446
Andre driftskostnader	6	-4 523	-6 721	-3 350	-4 540
SUM DRIFTSKOSTNADER		-920 405	-626 383	-908 077	-1 404 852
DRIFTSRESULTAT		114 847	325 679	422 923	24 148
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter		0	217	400	400
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		0	217	400	400
ÅRSRESULTAT		114 847	325 896	423 323	24 548
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		114 847	325 896		



Sameiet Verkshagen

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	70
Forskuddsbetalte kostnader		60 589	43 107
Energiavregning	7	354 722	32 371
Driftskonto OBOS-banken		553 897	708 020
SUM OMLØPSMIDLER		969 208	783 568
<hr/>			
SUM EIENDELER		969 208	783 568
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		611 654	496 807
SUM EGENKAPITAL		611 654	496 807
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 904	20 242
Leverandørgjeld		332 510	266 379
Annen kortsiktig gjeld	8	140	140
SUM KORTSIKTIG GJELD		357 554	286 761
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		969 208	783 568
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 23.02.2022
Styret i Sameiet Verkshagen

Morten Aastorp Andersen /s/

Thomas René Andresen /s/

Lilja Maria Hansen Guthu /s/

Anne Grethe G Tegner /s/

Odd André Helle Boholm /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.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader brøk	768 132
Mediakostnader	167 160
FF hon og revisjon	99 960
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 035 252

NOTE: 3

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 000.

NOTE: 4

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-220 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-220 000

NOTE: 5

ENERGI/FYRING

Andre fyringskostnader	-21 825
SUM ENERGI / FYRING	-21 825



Sameiet Verkshagen

NOTE: 6

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Porto	-1 238
Bankgebyr	-3 285
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-4 523

NOTE: 7

ENERGIAVREGNING

INNETEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-163 317
SUM INNETEKTER	-163 317

KOSTNADER

Strøm	518 039
SUM KOSTNADER	518 039

SUM ENERGIAVREGNING	354 722
----------------------------	----------------

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: 8

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyrer	-140
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-140



Annen informasjon om sameiet

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Ulike selskaper er engasjert som utfører aktuelle vaktmestertjenester. Styret holder kontakten med disse.

Det er ikke ansatt noen egen vaktmester.

Parkering

Hver sameier har parkering på egen tilleggsdel i tilknytning til egen boligseksjon. Områder for felles parkering finnes inntil adkomstveien.

Nøkler

Hver bolig har egne inngangsdører og eventuelt også garasjeporter, og det er ingen felles nøkler utover nøkler til tekniske rom. Styret besitter nøkler til tekniske rom.

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.

Brannsikringsutstyr

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



Sameiet Verkshagen

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Energimerking

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



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 23.03.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 26.03.22

Selskapsnummer: 1956 **Selskapsnavn:** Sameiet Verkshagen

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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



Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteledelse</p> <p>Morten Aastorp Andersen velges som møteleder</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitner</p> <p>Martin Amarloui og Carl Henrik Amundsen velges til protokollvitner</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 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>
<p>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til kr. 70.000,-.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 6 Innglassing på terrasse

Overbygd takterrasse i eneboligene kan innglasses i henhold til gjeldende farge og materialvalg.

- For
 Mot

Sak 7 Installering av varmepumpe/Air Condition

Det tillates og monteres 1 stk luft til luft varmepumpe ved hver bolig

- For
 Mot

Sak 8 Regulering av utvendig belysning i Sameiet Verkshagen.

Utvendig belysning skal være fastlysende og gulhvit eller nyanser av hvit. Lys med blinkende og/eller skiftende farge er ikke tillatt.

- For
 Mot

Sak 9 Vedlikeholdsavtale for utvendig vindusvask

Avstemming 1:
For eller mot vedlikeholdsavtale for vindusvask?

Avstemming 2:
Frivillig eller obligatorisk ordning?

Mvh Saxe Dingstad

- For
 Mot

Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (1 skal velges)

- Henriette S-Emilie B Slangsvold

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



Sak 11 Valgkomité

Leder (1 skal velges)

Bjørn O. Guthu

Medlem (1 skal velges)

Jens-Didrik Klüver Bakken

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.