



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 082 197
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: VERKSHAGEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: OBOS
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: Linh Trinh
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2023

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, 31.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 762 713	2 363 922
Sum inntekter		2 762 713	2 363 922
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Annen driftskostnad		2 875 457	2 396 993
Sum kostnader		3 012 377	2 533 913
Driftsresultat		-249 664	-169 991
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 148	2 014
Sum finansinntekter		2 148	2 014
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		2 148	2 014
Ordinært resultat før skattekostnad		-247 516	-167 977
Ordinært resultat etter skattekostnad		-247 516	-167 977
Årsresultat		-247 516	-167 977
Totalresultat		-247 516	-167 977
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-247 516	-167 977
Sum overføringer og disponeringer		-247 516	-167 977



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			
Kundefordringer		28 458	
Andre fordringer		628 221	437 690
Sum fordringer		656 679	437 690
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		557 487	771 655
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		557 487	771 655
Sum omløpsmidler		1 214 166	1 209 345
SUM EIENDELER		1 214 166	1 209 345

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		625 479	872 995
Sum opptjent egenkapital		625 479	872 995
Sum egenkapital		625 479	872 995
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		536 537	301 325
Annen kortsiktig gjeld		52 150	35 024
Sum kortsiktig gjeld		588 687	336 349
Sum gjeld		588 687	336 349
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 214 166	1 209 345



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 376778

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 082 197
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: VERKSHAGEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: OBOS
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: Linh Trinh
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2023

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, 13.05.2023



Organisasjonsnr: 917 082 197
VERKSHAGEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 762 713	2 363 922
Sum inntekter		2 762 713	2 363 922
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Annen driftskostnad		2 875 457	2 396 993
Sum kostnader		3 012 377	2 533 913
Driftsresultat		-249 664	-169 991
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 148	2 014
Sum finansinntekter		2 148	2 014
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		2 148	2 014
Ordinært resultat før skattekostnad		-247 516	-167 977
Ordinært resultat etter skattekostnad		-247 516	-167 977
Årsresultat		-247 516	-167 977
Totalresultat		-247 516	-167 977
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-247 516	-167 977
Sum overføringer og disponeringer		-247 516	-167 977



Organisasjonsnr: 917 082 197
VERKSHAGEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
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			
Kundefordringer		28 458	
Andre fordringer		628 221	437 690
Sum fordringer		656 679	437 690
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		557 487	771 655
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		557 487	771 655
Sum omløpsmidler		1 214 166	1 209 345
SUM EIENDELER		1 214 166	1 209 345
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		625 479	872 995
Sum opptjent egenkapital		625 479	872 995



Sum egenkapital	625 479	872 995
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	536 537	301 325
Annen kortsiktig gjeld	52 150	35 024
Sum kortsiktig gjeld	588 687	336 349
Sum gjeld	588 687	336 349
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 214 166	1 209 345



Organisasjonsnr: 917 082 197
VERKSHAGEN BOLIGSAMEIE

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Verkshagen Boligsameie

19. april 2023

Selskapsnummer: 694





Velkommen til årsmøte i Verkshagen Boligsameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

19. april 2023 kl. 18:00, Teglverket Skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Innkomne forslag: Takterasse
8. Innkomne forslag: Endring av vedtektene §4-4
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Verkshagen Boligsameie



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

Velges på fysisk møte.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Velges på fysisk møte.



Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport 2022.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 130 000.



Sak 7

Innkomne forslag: Takterrasse

Forslag fremmet av:

Odd Christopher S Skarbø

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Beboer i Stålverkskroken 4 (heretter Søker) søker om tillatelse til utbygging av en terrasse på takoveregen leilighet. Leiligheten er H0702, nordvendt 7.etg, med adkomst via trapp fra leilighetens terrasse på vestsiden av bygget (mot gamle og nå revet haller). Søker vil selvsagt stå for all kostnad tilknyttet utbyggingen og vil sikre et helhetlig utseende i tråd med øvrig design (regulert av Plan og Bygningsetat for helhetlig inntrykk). Søker har ikke sendt søknad til Oslo Plan og Bygningsetat, da Søker ønsker å først få tillatelse fra Sameiet før en eventuell videre prosess.

Alt ansvar for eventuelle skader på bygning eller inventar som skyldes utbygd areal tilfaller enheten. Planer må endelig godkjennes av styret før byggestart.

Følgende svaralternativer presenteres for avstemming:

1. Godkjenner søkers brukstillatelse av takarealet med forutsetning at Søker kjøperdelen av taket utbyggingen gjelder av sameiet. Styret i sameiet vil fastsette beløpet som vil komme sameiet til gode. Konkret forslag til avtale med betingelser vil bli fremlagt for ny avstemning etter eventuelt vedtak for forslag 1.
2. Godkjenner ikke Søkers brukstillatelse av takarealet

Styrets innstilling

Styret støtter forslag 1

Forslag til vedtak

Tas på fysisk GF



Sak 8

Innkomne forslag: Endring av vedtektene §4-4

Forslag fremmet av:

Bjørn Gunnar Lyche

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslagsstiller foreslår å endre vedtektene som angår utleie av garasjeplass til følgende:

"Beboere som disponerer p-plass i garasje kan leie ut sin plass også til andre enn de som bor i sameiet. Leieforhold skal meldes styret, og det skal foreligge skriftlig kontrakt (iht sameiets utarbeidede std-mal) på leieforholdet. Ansvar ved bruken av plassen, bruk av strøm på plassen mm knyttes overordnet til eierseksjonen som disponerer plassen i sameiet."

Styrets innstilling

Styret har ingen innstilling til saken.

Forslag til vedtak

Vedtektene endres i tråd med forslaget.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Fredrik Horn
Valgkomiteens innstilling.
- Hajra Khan
Valgkomiteens innstilling

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Per Einar Enersen
Valgkomiteens innstilling.



- Stian Bakke Ternes
Valgkomiteens innstilling.



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Gunnar Lyche	Stålverkskroken 4
Nestleder	Hanne Grydøland	Gladengveien 8 B
Styremedlem	Fredrik Horn	Stålverkskroken 4
Styremedlem	Hajra Iftikhar Khan	Gladengveien 8 A
Styremedlem	Shahin Lotfi	Gladengveien 8 A
Varamedlem	Per Einar Enersen	Gladengveien 8 A
Varamedlem	Olav Håkon Tran	Gladengveien 8 B

Valgkomiteen

Stian Bakke Tornes Gladengveien 8 A

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post verkshagen@styrerrommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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.

Generelle opplysninger om Verkshagen Boligsameie

Sameiet består av 66 seksjoner.

Verkshagen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 917082197, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

129 109

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

Verkshagen Boligsameie 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 PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid

Det foregående årets styre i Verkshagen Boligsameie ble konstituert i mai 2022. Det foregående året er blant annet følgende arbeid gjennomført:

- **Sak mot Obos**

Stålverkskroken sameie inngikk høsten 2022 forlik med Obos om utbedring / erstatning av en rekke mangler ved bygget. Mange av forholdene gjelder også våre bygg, og er forhold vi har varslet Obos / Veidekke om over en lang periode. Styret har på nyåret 2023 - vha. samme advokat som Stålverket benyttet - rettet krav mot Obos om utbedring / erstatning for følgende feil og mangler:

- Mangelfullt glassrekkverk/fravær av takrenner på balkongene
- Mangelfullt betongdekke i parkeringskjelleren
- Skjolder/misfarging av kledning på balkonger mot Gladengveien
- Fordrøyningsbassengets funksjon, tetthet og dimensjonering
- Dårlig lyd- og rystelsesdemping til leiligheter (gjelder både mot fellesområder og utemiljø)
- Ikke-forskriftsmessige lysarmaturer i fellesareal

Saken er pågående.

- **Takterrassen og Grønn Gruppe**

Våren 2022 ble det nedsatt en Grønn Gruppe i sameiet, som med allokerte midler gikk til innkjøp av pergola, plantekasser, putekasse, puter, jord og blomster til takterrassen, samt monterte en utekran. Takterrassen har nå fått et kraftig løft til glede for alle beboere i sameiet. I løpet av sommeren 2022 blåste det ene benet til pergolaen ned - dette vil etter planen utbedres og forsterkes slik at pergolaen igjen kan benyttes til sommeren 2023.

- **Garasjeport og utbedringer**

Garasjeporten har det siste året hatt store driftsproblemer, og har i perioder hatt behov for ukentlig service fordi den har låst seg i åpen posisjon. Sameiet har fått rabatterte service-gebyrene i perioden med uforholdsmessig hyppig vedlikeholdsbehov. Noe av forklaringen på de hyppige driftsstansene er at porten er dimensjonert for lavere bruk (mindre frekvent åpning og lukking) enn i vårt sameie. Å bytte ut til en modell som er dimensjonert for hyppigere bruk vil antakeligvis kreve større høyde på portåpningen (plass til at porten ruller seg sammen), som vil kreve graving eller tilsvarende inngripende tiltak. I tillegg vil ny port i seg selv være kostnadskrevenende. Pga. det høye kostnadsbildet er det besluttet å inntil videre ikke bytte ut porten, også mtp. at fjærer og kretskortet i motoren nå er skiftet ut, og at porten den siste tiden har vært stabil i drift.

- **Ventilasjonsanlegg**

Flere beboere meldte før sommeren 2022 om dårlig avtrekk / ventilasjon i leilighetene. Bjerke Ventilasjon har hatt befaring: Ventilasjonsanlegget fungerer som det skal. Årsaken til at noen leiligheter opplever utilfredsstillende ventilasjon kan skyldes at ventilasjonsanlegget i bygget kun oppfyller minimumskravet til ventilasjon. Å oppgradere avtrekket i sameiet vil kreve bl.a. bytte av aggregat, som er svært kostnadskrevenende.

Merk at i noen leiligheter har dårlig avtrekk skyldtes at brannspjeldet i kjøkkenavtrekket har lukket seg. Dette må den individuelle beboer selv rette opp.

- **Ny leverandør på låssystem**

Pga. misnøye med bl.a. kundeservice hos Dormakaba og ønske om én felles leverandør på låssystem har sameiet inngått avtale med Lås1 om leveranse av begge nøkkeltypene samt nøkkelbrikker. For beboer har endringen av leverandør liten praktisk betydning: Ved behov for nye nøkler eller brikker følges fortsatt rutinen under temaet "Lås og nøkler" på Vibbo.

- **Økning av felleskostnader**

Som varslet i styrets beretning til fjorårets årsmøte ble felleskostnadene økt med 15 % fra januar 2023. Økningen skyldtes generell prisøkning, økning i prisene fra våre leverandører, samt kostnader i forbindelse med vedlikehold o.l. av sameiet ser vi oss dessverre nødt til å øke felleskostnadene i sameiet. Sameiet har gått i underskudd i 2021 og 2022, og økningen i husleien er nødvendig for å unngå fremtidige budsjettunderskudd. Nivået på felleskostnadene og utgiftene i sameiet vurderes fortløpende i tråd med at sameiet skal ha en sunn økonomi. For 2023 er det budsjettet med et driftsoverskudd på 100 000 kr.

- **Vurdering av nye leverandører for reduksjon av felleskostnader**

Styret har innhentet og vurdert tilbud fra andre TV- og internett-leverandører, og besluttet å fortsette med Telia, da besparelsene ved bytte av leverandør er små og vil kreve utskifting av ruterne i alle leilighetene.

Styret har innhentet og vurdert tilbud fra andre leverandører av vaktmestertjenester, og besluttet å fortsette med Coor, da det er små til ingen besparelser ved bytte av leverandør.

Styret har inngått en avtale om spotpris hos Fjordkraft, som skal gi lavere strømkostnader for sameiet. I vinter ble bl.a. radiatorene i fellesarealene slått av og detektor for automatisk avslåing av lys i oppgang B installert som strømbesparende tiltak.

- **Endring av modell for innkreving av forbruk i forbindelse med lading av elbil i garasjen**

Fra 1. februar 2023 gikk sameiet bort fra ordningen med a konto-betaling for lading. Betaling for lading skjer nå kun skje basert på avregning av forbruk hver fjerde måned. Styret besluttet å gå vekk fra a konto-ordningen fordi beløpet utgjort en relativt liten andel av den totale strømkostnaden for lading i garasjen. Gevinsten for sameiet med månedlige innbetalinger ble derfor liten sett mot det administrative arbeidet knyttet til å ettergi beløp for de seksjonene som har hatt beløp til gode.



- **Kontainer for avhending av avfall**

Det er bestilt en søppelkontainer til fri benyttelse for beboerne 20. - 24. april 2022. Styret minner om at det er sameiet (og dermed alle beboerne) som får regningen hvis søppel henses utenfor kontaineren eller om hvitevarer og annet, ikke-tillatt søppel kastes i kontaineren.

- **Fasadevask**

Fasadevask våren 2022 ble utsatt i forbindelse med rivingen av stålverkshallene (som forventet skapte mye støv). AF Decom bekreftet skriftlig våren 2022 at de ville dekke sameiets utgifter i forbindelse med fasade- og balkongvask etter rivingen av hallene. Sameiet forfølger nå dette. Målet er å gjennomføre fasade- og balkongvask av sameiet våren 2023 og få dekket utgiftene av AF Decom.



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.

Resultat

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

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 625 479.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023."



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, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

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. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Verkshagen Boligsameie.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er på kroner 119 672. Dette er en økning på kroner 4602 fra 2022.

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 15% økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Verkshagen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Verkshagen Boligsameie 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon inneholder 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførersekasjon 14 av 24 Årsrapport 2022.pdf



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>.

Oslo, 28. februar 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



VERKSHAGEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 917 082 197, KUNDENR. 694

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 624 799	2 363 900	2 664 000	3 121 000
Andre inntekter	3	137 914	22	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 762 713	2 363 922	2 664 000	3 121 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-16 920	-17 000	-20 000
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-130 000
Revisjonshonorar	6	-8 375	-5 250	-7 500	-10 000
Forretningsførerhonorar		-115 070	-112 260	-115 072	-123 000
Konsulenthonorar	7	-38 386	-187	-20 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-718 682	-511 747	-575 000	-530 000
Forsikringer		-180 403	-167 772	-180 403	-200 000
Kommunale avgifter	9	-534 094	-679 751	-600 000	-746 000
Energi/fyring	10	-625 822	-338 392	-540 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-259 793	-234 937	-243 232	-285 000
Andre driftskostnader	11	-394 833	-346 698	-403 165	-437 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 012 377	-2 533 913	-2 821 372	-3 021 000
DRIFTSRESULTAT		-249 664	-169 991	-157 372	100 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	2 148	2 014	2 000	4 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		2 148	2 014	2 000	4 000
ÅRSRESULTAT		-247 517	-167 977	-155 372	104 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-247 517	-167 977		



VERKSHAGEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 917 082 197, KUNDENR. 694

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		21 282	11 908
Kundefordringer		28 458	0
Forskuddsbetalte kostnader		277 731	60 808
Energiavregning	13	329 208	364 974
Driftskonto OBOS-banken		539 271	34 077
Sparekonto OBOS-banken		18 216	737 578
SUM OMLØPSMIDLER		1 214 166	1 209 345
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 214 166	1 209 345
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		625 479	872 995
SUM EGENKAPITAL		625 479	872 995
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		52 150	35 024
Leverandørgjeld		536 537	301 325
SUM KORTSIKTIG GJELD		588 687	336 349
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 214 166	1 209 345



11

Verkshagen Boligsameie

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 21.02.2023

Styret i Verkshagen Boligsameie

Bjørn Gunnar Lyche
Shahin Lotfi

Fredrik Horn
Hanne Grydland

Hajra Iftikhar Khan

**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	2 009 408
Felleskostnader	243 144
TV/bredbånd	236 808
Garasje	91 800
Strøm elbil	34 000
Kabel-tv hybel	9 639
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 624 799

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Avregning strøm elbil	29 907
Obos gir tilbake	30 000
Tryg Forsikring	78 007
SUM ANDRE INNETEKTER	137 914

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

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 920

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 120 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 17 650, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-11 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 736
Andre konsulentonorarer	-14 400
SUM KONSULENTHONORAR	-38 386

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-76 093
Drift/vedlikehold VVS	-99 335
Drift/vedlikehold elektro	-55 725
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-84 119
Drift/vedlikehold heisanlegg	-120 043
Drift/vedlikehold brannsikring	-40 441
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-135 465
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-101 461
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-718 682

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-285 074
Renovasjonsavgift	-249 020
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-534 094

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-407 566
Fjernvarme	-218 256
SUM ENERGI / FYRING	-625 822

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 238
Container	-6 853
Lyspærer og sikringer	-6 973
Vaktmestertjenester	-118 868
Vakthold	-21 203
Renhold ved firmaer	-144 585
Snørydding	-33 596
Andre fremmede tjenester	-33 857
Trykksaker	-2 725
Andre kostnader tillitsvalgte	-17 650
Andre kontorkostnader	-1 698
Porto	-320
Bank- og kortgebyr	-3 269
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-394 833

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	685
Renter av sparekonto i OBOS-banken	638
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	825
SUM FINANSINTEKTER	2 148

NOTE: 13**ENERGIAVREGNING**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-391 060
Administrasjon	42 522
Fjernvarme	677 746
SUM ENERGIAVREGNING	329 208

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.



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6659540. 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.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 19.04.23

Selskapsnummer: 694 **Selskapsnavn:** Verkshagen Boligsameie

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):** _____



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.