



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 684 237
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: S/E WALDEMAR'S PARK II
Forretningsadresse: Laberget 22
4020 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elin Fosse
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 16.03.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 859 686	3 382 173
Sum inntekter		2 859 686	3 382 173
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	51 345
Annen driftskostnad		898 622	5 450 320
Sum kostnader		955 672	5 501 665
Driftsresultat		1 904 014	-2 119 492
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 740	6 927
Sum finansinntekter		10 740	6 927
Annen finanskostnad		231 254	232 265
Sum finanskostnader		231 254	232 265
Netto finans		-220 514	-225 338
Resultat før skattekostnad		1 683 500	-2 344 830
Årsresultat		1 683 500	-2 344 830
Totalresultat		1 683 500	-2 344 830
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 683 500	-2 344 830
Sum overføringer og disponeringer		1 683 500	-2 344 830



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		12 146	50 136
Sum fordringer		12 146	50 136
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		523 049	514 201
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		523 049	514 201
Sum omløpsmidler		535 195	564 337
SUM EIENDELER		535 195	564 337

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 778 790	4 462 290
Sum opptjent egenkapital		-2 778 790	-4 462 290
Sum egenkapital		-2 778 790	-4 462 290
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 214 757	4 910 124
Sum annen langsiktig gjeld		3 214 757	4 910 124
Sum langsiktig gjeld		3 214 757	4 910 124
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		23 596	1 480
Leverandørgjeld		53 686	107 326
Annen kortsiktig gjeld		21 946	7 697
Sum kortsiktig gjeld		99 228	116 503
Sum gjeld		3 313 985	5 026 627
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		535 195	564 337



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 483359

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 684 237
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: S/E WALDEMAR'S PARK II
Forretningsadresse: Laberget 22
4020 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elin Fosse
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 996 684 237
S/E WALDEMAR'S PARK II

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 859 686	3 382 173
Sum inntekter		2 859 686	3 382 173
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	51 345
Annen driftskostnad		898 622	5 450 320
Sum kostnader		955 672	5 501 665
Driftsresultat		1 904 014	-2 119 492
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 740	6 927
Sum finansinntekter		10 740	6 927
Annen finanskostnad		231 254	232 265
Sum finanskostnader		231 254	232 265
Netto finans		-220 514	-225 338
Resultat før skattekostnad		1 683 500	-2 344 830
Årsresultat		1 683 500	-2 344 830
Totalresultat		1 683 500	-2 344 830
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 683 500	-2 344 830
Sum overføringer og disponeringer		1 683 500	-2 344 830



Organisasjonsnr: 996 684 237
S/E WALDEMAR'S PARK II

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		12 146	50 136
Sum fordringer		12 146	50 136
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		523 049	514 201
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		523 049	514 201
Sum omløpsmidler		535 195	564 337
SUM EIENDELER		535 195	564 337
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 778 790	4 462 290
Sum opptjent egenkapital		-2 778 790	-4 462 290



Sum egenkapital	-2 778 790	-4 462 290
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 214 757	4 910 124
Sum annen langsiktig gjeld	3 214 757	4 910 124
Sum langsiktig gjeld	3 214 757	4 910 124
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	23 596	1 480
Leverandørgjeld	53 686	107 326
Annen kortsiktig gjeld	21 946	7 697
Sum kortsiktig gjeld	99 228	116 503
Sum gjeld	3 313 985	5 026 627
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	535 195	564 337



Organisasjonsnr: 996 684 237
S/E WALDEMAR'S PARK II

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1658

Sameiet Waldemar's Park II



Velkommen til årsmøte i Sameiet Waldemar's Park II

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:

11. mars 2024 kl. 19:00, Folkets hus.

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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Waldemar's Park II



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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår Lene Lidsheim, OBOS, som møteleder.

Forslag til vedtak

Lene Lidsheim, OBOS, er valgt.

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

Som fører av protokollen ble Lene Lidsheim, OBOS, foreslått. Som protokollvitner ble Tone Ims og Marlein Undheim foreslått.



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 overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 1658 Årsrapport og årsregnskap 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Vedlagt valgkomiteens innstilling.



Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Eva Rognøy- nominert av valgkomiteen
- Eva Kristine Rognøy
Ledererfaring. God kunnskap om sameiet.

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Helge Stang- nominert av valgkomiteen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Arne Håland Eikså- nominert av valgkomiteen
- Tram Claudel-nominert av valgkomiteen

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Brith Stokke Kalheim- nominert av valgkomiteen
- Tone Helen Tjørstad- nominert av valgkomiteen

Vedlegg

1. 1658 Valgkomiteens innstilling.png



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Eva Kristine Rognøy	Stokkaveien 21
Styremedlem	Alf Henry Meland	Brønngata 67
Styremedlem	Helge Stang	Stokkaveien 21
Varamedlem	Tram Claudel	Stokkaveien 21
Varamedlem	Karoline Blyberg Lillehammer	Sverdrups Gate 15

Valgkomiteen

Brith Stokke Kalheim	Stokkaveien 21
Tone Helen Tjørstad	Stokkaveien 21

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post waldemarspark2@styrerommet.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 Sameiet Waldemar's Park II

Sameiet består av 24 seksjoner.

Sameiet Waldemar's Park II er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 996684237, og ligger i Stavanger kommune

Gårds- og bruksnummer:

59 1979 2035

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

Sameiet Waldemar's Park II har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC Oslo.



STYRETS ARBEID 2023

Vedlikehold av vinduskarmer, og spesielt værutsatte vinduskarmer.

Som kjent har sameiet inngått en vedlikeholdsavtale med RSM som i ca august -23 utførte vedlikehold, det vil si pusse og beise, på alle vestvendte vinduer i 3 etg pluss vinduer/dører på takterrassen. Avtalen innebærer et forholdsvis hyppig tilsyn med nødvendige tiltak da flere av vinduene viste seg å fremstå i dårlig forfatning ved rehabiliteringen. Arbeidet med vedlikehold av vinduer på nord- og sørfasaden blir utført til våren.

RSM utførte samtidig vedlikehold av betong/etasje skillene på østsiden. Betongen var tilgrodd og enkelte nedløp var grodd igjen. Alt ble høytrykkspylt og rensert opp. Samtidig ble vegger, gulv og vinduer i svalgangen vasket. Dette inngår ikke i en fast avtale.

Vedlikehold av alle inngangsdører til seksjonene.

Det ble for første gang forsøkt å utføre vedlikehold av dørene som viser seg å være kledd med et altfor tynt lag av finér og egner seg lite til å tåle uvær. Det ble av den grunn ikke mulig å pusse ned for så å kunne påføre beis. Løsningen ble å beskytte dørene med lag av voks. Døren til seksjon 305 er i svært dårlig forfatning og 304 er i også redusert forfatning. Like dører lages ikke, men lignende dører finnes.

Vannlekkasje fra taket i 4 etg i trappehuset ved snøsmelting x2 på nyåret.

Tilsett av BK Bygg og OPAS utbedret skaden, på feil punkt. Dermed kom det ny lekkasje som så ble utbedret korrekt. Recover utbedret innvendige lekkasje og skader x2 på vegne av If. Innvendig følgeskade dekkes av forsikring/egenandel betalt x2. BK Bygg avviser ansvar for å ha forårsaket ytre skade, dette mtp at de jobbet på taket under rehabiliteringen. Sameiet må betale.

Løse utvendige gulvfliser på svalgang og private terrasser.

Utfordringen med at disse jevnlig løsner er velkjent. Arbeidet utføres av murer hos vaktmester Flotte Randaberg og vi har et lite lager av fliser når behovet oppstår. Arbeidet ble samlet opp til en ny omgang i sommer. Styret har belastet sameiet for kostnadene for utført arbeid med løse fliser på private terrasser. Utgifter til dette skal egentlig belastes den enkelte eier. Ønsker vi en endring på dette?

El- sparke sykler.

Styret kontaktet alle tre utleiefirmaene som Stavanger Kommune har kontrakt med siden det i perioder ble, spesielt i helger, mye sykler stående inne i atriet. De stod i veien for fremkommelighet og var heller ikke til særlig pynt. Alle firmaene la inn et *geofence* slik at man ikke kan avslutte turen inne i atriet, men heller ute ved veien. Dette har fungert fint så langt.

Movel og elbillading.

Sameiet har inngått kontrakt med el-bil lade operatør. Det blir slik at hver enkelt som har elbillader nå har et eget privat forhold til Movel, betaler en oppstarts avgift pluss en månedsavgift sammen med forbruket sitt hver måned. For oppkobling til målepunktet i sameiet koster det sameiet kr 90,- pr måned totalt. Dette går inn under fellesutgifter. Gjeldende fra 1/1-24.

**Kamera overvåkning.**

Viste&Sømme har fusjonert med BRAVIDA. Dette er uten konsekvenser for sameiet.

Tyver i garasjen.

Overvåkningen viser at tyven kom fra trappehuset. Styret besluttet at dører fra svalgangen må være låst. Forsikringen dekker ikke tap så lenge ytterdører ikke er låst. Dørpumper var utslitte og måtte skiftes for at dørene skulle smekke i lås uten å smelle for hardt i, noe som var veldig plagsomt for nærmeste naboer.

Økning av fellesutgifter.

Etter nøye vurdering vedtok styret i sommer en ekstra økning på 10% på fellesutgifter. Ny økning fra 1/1-24 på 4,6 % for generell prisstigning i henhold til anbefaling fra forretningsfører. Samlet innbetaling til fellesutgifter er nå ca kr 82 500,- pr måned

Porttelefonanlegget.

Flere reparasjoner i 2023. Svært dårlig lyd og også sprakende lyd. Elektriker1 informerer om at nye skader/feil ikke kan fikses da det er slutt på ekstrautstyr og anbefaler sameiet derfor å investere i nytt anlegg. Det *gjenstår* en feil å utbedre. Pristilbud fra Elektriker1 for nytt anlegg er ca kr 90 000.

Fellesarealer.

På grunn av mye råteskader og forfall har innkjøp ny robåt blitt vurdert siste 2 år. Forskjellige firmaer er forespurt og har gitt for høy pris. RANSO som også leverte hagemøblene kunne og levere en båt til kr 6000. Utgiften deles mellom sameiene.

Brannsikkerhet.

Rogaland Brann og Redning er forespurt og bekrefter at bygget tilfredsstillende gjeldende krav til brannsikkerhet i fellesarealer som garasjen. Gamle biler/biler med tekniske mangler utgjør en økt brannfare. Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for *egen seksjon* og skal sørge for røykvarslere og slukke utstyr.

Dugnad.

Styret i WP og Wp2 arrangerte årlig fellesdugnad i juni. Flere møtte opp og deltok i vedlikehold av park og hage og på takterrassen ble det satt ned nye planter i kassene.

Styremøter.

Styret har avviklet 4 formelle møter i 2023.

Noen skader i enkelte seksjoner som en utett/luftlekkasje terrassedør, tett avløp med påfølgende vannskade av parkett, glass skade på et terrasserekkverk, mottakerapparat for porttelefon.



Utover dette sørger styret for at alle serviceavtaler og pålagte kontroller blir utført.

Dette gjelder for:

Ventilasjonsanlegget

Gassanlegget

Brannsikkerhet med sprinkleranlegg

Heis

Garasjeport

Elektrisk anlegg

Grunnvannspumper

For 2024:

Det er behov for å skifte til nytt porttelefonanlegg.

Det er ellers ikke planlagt ekstra vedlikehold utover normal drift og avtaler som inngår ovenfor.

Vannlekkasjen som nylig er gjort kjent via VIBBO er under utredning.

I samarbeid med styret i WP *vurderer vi å pynte litt i hage og atriet med tilskudd av flere planter/blomster.*



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak større kostnader til bygning og heis enn budsjettet.

Finanskostnader er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere andel fellesgjeld enn budsjettet for.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 435 967.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Waldemar's Park II. Det er budsjettet med økning på 10%.

Lån

Sameiet Waldemar's Park II har 2 lån i Obos Banken. Lånene er annuitetslån med flytende rente og månedlige avdrag. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet. Sameiet har inngått administrasjonsavtale på begge lånene, se ytterligere informasjon i note 1 i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Det er budsjettet med en økning på 6% fra 2023.

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

Budsjettet er basert på 4,5% økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



S/E WALDEMAR'S PARK II ORG.NR. 996 684 237, KUNDENR. 1658

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 212 316	1 160 356	1 204 000	1 281 000
Ladeinntekter EL-bil		0	0	3 000	0
Andre inntekter		0	500 000	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 212 316	1 660 356	1 207 000	1 281 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 050	-6 345	-6 345	-7 050
Styreonorar	4	-50 000	-45 000	-45 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-7 500	-7 125	-5 500	-7 500
Forretningsførerhonorar		-48 888	-47 000	-50 000	-53 100
Konsulenthonorar	6	-55 781	-185 716	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	7	-406 944	-4 854 720	-215 500	-336 000
Forsikringer		-92 696	-68 066	-74 880	-101 970
Kommunale avgifter	8	-7 889	-7 889	-8 400	-8 300
Energi/fyring	9	-53 348	-60 355	-60 000	-55 000
TV-anlegg/bredbånd		-28 512	-28 512	-28 512	-28 512
Andre driftskostnader	10	-197 064	-190 937	-180 988	-192 816
SUM DRIFTSKOSTNADER		-955 672	-5 501 665	-705 125	-870 248
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		256 644	-3 841 309	501 875	410 752
Innbetalt andel fellesgjeld		1 647 370	1 721 817	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 904 014	-2 119 492	501 875	410 752
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	10 740	6 927	0	0
Finanskostnader	12	-231 254	-232 265	-346 000	-231 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-220 514	-225 338	-346 000	-231 000
ÅRSRESULTAT		1 683 500	-2 344 830	155 875	179 752
Overføringer:					
Udekket tap	15	0	-2 344 830		
Til annen egenkapital		1 683 500	0		





S/E WALDEMAR'S PARK II
ORG.NR. 996 684 237, KUNDENR. 1658

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		7 662	2 175
Andre kortsiktige fordringer	13	4 484	7 896
Energiavregning		0	40 065
Driftskonto OBOS-banken		170 448	7 905
Skattetrekkskonto OBOS-banken		11 875	0
Sparekonto OBOS-banken		340 726	506 297
SUM OMLØPSMIDLER		535 195	564 337
SUM EIENDELER		535 195	564 337
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	14, 15	-2 778 790	-4 462 290
SUM EGENKAPITAL		-2 778 790	-4 462 290
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	3 214 757	4 910 124
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 214 757	4 910 124
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 213	7 697
Leverandørgjeld		53 686	107 326
Påløpte renter		20 312	1 480
Påløpte avdrag		3 284	0
Energiavregning	17	7 733	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		99 228	116 503
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		535 195	564 337
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 31.01.2024
Styret i S/E Waldemar's Park II

Eva Kristine Rognøy /s/

Helge Stang /s/

Alf Henry Meland /s/



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

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

INTEKTER

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.

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

PRINSIPPENDRING

Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	897 874
Lånekostnad I (adm)	224 199
Lånekostnad II (adm)	45 120
Kabel-TV	28 512





Regulering IN lån 1 (adm)	7 903
Strøm elbil	6 679
Regulering IN lån 2 (adm)	2 029
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 212 316

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 50 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 500.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-33 750
OBOS Prosjekt AS	-4 284
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 748
SUM KONSULENTHONORAR	-55 781

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-204 082
Drift/vedlikehold elektro	-8 888
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 061
Drift/vedlikehold heisanlegg	-138 815
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 164
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-4 542
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-11 923
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-468
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-406 944

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-7 889
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-7 889

NOTE: 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-56 721
------------------	---------





Andre fyringskostnader	3 373
SUM ENERGI / FYRING	-53 348

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 200
Lyspærer og sikringer	-4 144
Vaktmestertjenester	-152 640
Vakthold	-9 954
Andre fremmede tjenester	-15 627
Trykksaker	-385
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Andre kontorkostnader	-1 097
Telefon, annet	-3 588
Porto	-480
Bank- og kortgebyr	-2 647
Velferdskostnader	-3 513
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-197 064

NOTE: 11

FINANSINNETEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 046
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 429
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	265
SUM FINANSINNETEKTER	10 740

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-191 832
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-39 422
SUM FINANSKOSTNADER	-231 254

NOTE: 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto	3 023
Viderefakturerte fakturaer	1 461
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	4 484

NOTE: 14

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-7 790 566
Egenkapital fra IN tidligere år	3 654 487
Egenkapital fra IN 2023	1 647 370
Reduksjon EK fra IN	-290 081
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-2 778 790

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme





takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 15

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken

Renter 31.12.23 var 7,20 %, løpetid 30 år

Opprinnelig, 2021	-7 400 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	124 640	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	40 270	
Nedbetalt tidligere, IN	3 171 500	
Nedbetalt i år, IN	1 398 208	
Restgjeld til banken pr.31.12.2023		-2 665 382

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1

OBOS-banken

Renter 31.12.23 var 7,20 %, løpetid 30 år

Opprinnelig, 2022	-1 300 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	10 749	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	7 727	
Nedbetalt tidligere, IN	482 987	
Nedbetalt i år, IN	249 162	
Restgjeld til banken pr.31.12.2023		-549 375

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN

-3 214 757

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 17

ENERGIAVREGNING

INNTEKTER





Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-8 550
SUM INNTEKTER	-8 550
KOSTNADER	
Gass	13 871
SUM KOSTNADER	13 871
Uoppgjorte avregninger	-13 054
SUM ENERGIAVREGNING	-7 733

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.





Til årsmøtet i Sameiet Waldemar's Park

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Waldemar's Park som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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 Statst autoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 1638 Årsrapport og årsregnskap 2023.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, 8. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1443972. 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.

Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld

Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir seksjonseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at seksjonseier har inngått en egen avtale med sameiet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2022 Fasaderehabilitering

Det ble før sommeren 2020 gjort undersøkelser av fasaden etter at en fasadeplate hadde falt ned. Nærmere undersøkelser administrert av Obos Prosjekt viste flere feil ved montering og styret har engasjert advokat for å fremme krav mot utbygger. Det er gjort vedtak i ekstraordinært årsmøte 27.05.21 at hele fasaden skal utskiftes. Det ble inngått kontrakt med BK Bygg med oppstart August 21.



Vedlegg 2 til sak 7. Valg av tillitsvalgte

Brith Stokke Kalheim, og Tone Helen Tjørstad har vært i valgkomiteen for å finne styre- og varamedlemmer til årets valg (Waldemarks Park II).

Følgende er på valg til nytt styre:

- Eva Rognøy for perioden 24-26
- Helge Stang for perioden 24-26
- Arne Håland Eikså, vara perioden 24-25
- Tram Claudel, vara perioden 24-25

Valgkomite for neste år (2025), 2 stk, følgende på valg:

- Brith Stokke Kalheim
- Tone Helen Tjørstad



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 11.03.24

Selskapsnummer: 1658 Selskapsnavn: Sameiet Waldemar's Park II

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: _____

23 av 24

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.