



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 917 082 197  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: VERKSHAGEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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.*



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 548 195	3 137 406
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 548 195</b>	<b>3 137 406</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		159 740	148 330
Annen driftskostnad		2 460 085	2 851 872
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 619 825</b>	<b>3 000 202</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>928 370</b>	<b>137 204</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		24 883	11 831
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>24 883</b>	<b>11 831</b>
Annen finanskostnad		65	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>65</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>24 818</b>	<b>11 831</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>953 188</b>	<b>149 036</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>953 188</b>	<b>149 036</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>953 188</b>	<b>149 036</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		953 188	149 036
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>953 188</b>	<b>149 036</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		75 569	22 785
Andre fordringer		94 241	128 672
Sum fordringer		169 810	151 457
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 570 056	839 453
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 570 056	839 453
Sum omløpsmidler		1 739 866	990 911
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 739 866</b>	<b>990 911</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 752 398	799 210
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 752 398</b>	<b>799 210</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 752 398</b>	<b>799 210</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		118 654	138 595
Annen kortsiktig gjeld		-131 186	53 106
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>-12 532</b>	<b>191 701</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>-12 532</b>	<b>191 701</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 739 866</b>	<b>990 911</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 407791

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 917 082 197  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: VERKSHAGEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 19.05.2025



Organisasjonsnr: 917 082 197  
VERKSHAGEN BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 548 195	3 137 406
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 548 195</b>	<b>3 137 406</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		159 740	148 330
Annen driftskostnad		2 460 085	2 851 872
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 619 825</b>	<b>3 000 202</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>928 370</b>	<b>137 204</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		24 883	11 831
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>24 883</b>	<b>11 831</b>
Annen finanskostnad		65	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>65</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>24 818</b>	<b>11 831</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>953 188</b>	<b>149 036</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>953 188</b>	<b>149 036</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>953 188</b>	<b>149 036</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		953 188	149 036
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>953 188</b>	<b>149 036</b>



Organisasjonsnr: 917 082 197  
VERKSHAGEN BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2024 2023

### 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 75 569 22 785  
Andre fordringer 94 241 128 672  
Sum fordringer 169 810 151 457

Investeringer  
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende  
Bankinnskudd, kontanter  
og lignende 1 570 056 839 453  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 1 570 056 839 453

Sum omløpsmidler 1 739 866 990 911

SUM EIENDELER 1 739 866 990 911

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital  
Annen innskutt egenkapital 0 0  
Sum innskutt egenkapital 0 0

Opptjent egenkapital  
Annen egenkapital 1 752 398 799 210  
Sum opptjent egenkapital 1 752 398 799 210



Sum egenkapital	1 752 398	799 210
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	118 654	138 595
Annen kortsiktig gjeld	-131 186	53 106
Sum kortsiktig gjeld	-12 532	191 701
Sum gjeld	-12 532	191 701
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 739 866	990 911



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

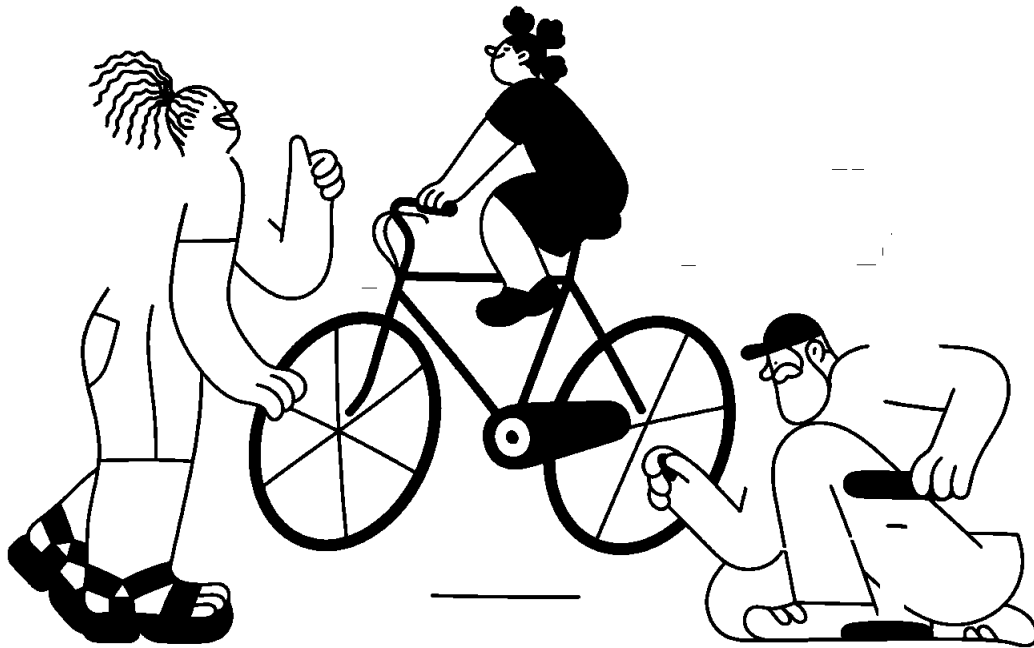
**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 694  
VERKSHAGEN BOLIGSAMEIE



## 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:

29. april 2025 kl. 18:00, Tegleverket skole. Møterom Kopernikus..

### 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. Endring av vedtektene, parkering
8. 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak  
Bjørnar Sollie 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 Bjørnar Sollie foreslått. Som protokollvitner ble "Velges i fysisk møte" og "Velges i fysisk møte" 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. 0694 Verkshagen Boligsameie.pdf
- 2. Regnskap 2024.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 150 000.



Sak 7

## Endring av vedtektene, parkering

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Fordi parkeringsplassene i sameiet ikke er seksjonert foreslås det en endring i vedtektene fra:

*“4.2 Parkering*

*(1) Seksjonseiernes parkeringsbehov ivaretas i sameiets garasjekjeller. Parkeringsplassene er gjort til tilleggsdeler til de boligseksjonene som har parkeringsplass. Omsetning av parkeringsplassene kan kun skje internt i sameiet, og krever reseksjonering.”*

til

*“4.2 Parkering*

*(1) Seksjonseiernes parkeringsbehov ivaretas i sameiets garasjekjeller. Parkeringsplassene tilhører de boligseksjonene som har parkeringsplass, ref. VEDLEGG 1 VERKSHAGEN BOLIGSAMEIE, OVERSIKT OVER GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER. Omsetning av parkeringsplassene kan kun skje internt i sameiet.”*

Forslag til vedtak

Vedtektene endres i tråd med forslaget

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

Valg av styremedlemmer:

Det skal velges inntil to ordinære styremedlemmer (for 2 år) og to varamedlemmer (for 1 år). Kandidater:

- Styremedlem (2 år): Marianne Ildstad Thoresen, leilighet 2001, Gladengveien 8a
- Styremedlem (2 år): -
- Vara (1 år): -
- Vara (1 år): -

Ikke på valg:

- Styreleder (1 år gjenstående): Bjørn Gunnar Lyche\*, leilighet 4011, Stålverkskroken 4
- Styremedlem (1 år gjenstående): Stian Bakke Tornes, leilighet 3001, Gladengveien 8a
- Styremedlem (1 år gjenstående): Hanne Grydeland, leilighet 5007, Gladengveien 8b

\*Det gjøres oppmerksom på at Bjørn Gunnar Lyche flytter fra sameiet (til et annet sameie på Ensjø) i april 2025. Dersom en seksjonseier ønsker å stille til vervet som styreleder er det åpent for det.

**Roller og kandidater**



**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Benkeforslag i det fysiske møtet
- Marianne Idstad Thoresen  
Valgkomiteens innstilling

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Benkeforslag i det fysiske møtet
- Benkeforslag i det fysiske møtet

**Valg av 2 valgkomite** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Benkeforslag i det fysiske møtet
- Benkeforslag i det fysiske møtet



## Styrets årsrapport

Det foregående årets styre i Verkshagen Boligsameie ble konstituert i april 2024. Det foregående året er blant annet følgende arbeid gjennomført:

### ● Utbedring av garasjeanlegg

Veidekke / OBOS har som del av garantisak utbedret gulvet i garasjeanlegget for å forhindre korrosjon ved at vann trekker ned til armeringen. Oktober 2024 ble det lagt membran i overgangen mellom gulv og vegg / søyler i anlegget.

### ● Dugnad

I mai 2024 ble det gjennomført dugnad i sameiet med godt oppmøte. Blant oppgavene som ble utført var kast av store mengder søppel fra fellesområdene, vask av balkongglass på takterrassen, klipping av hekk og (i etterkant av dugnaden) høytrykksspyling av fordryningsbassenget.

### ● Rutiner ved vask av trappeoppgang

Etter tilbakemeldinger fra beboere om mangelfull trappevask er rutine for trappevask blitt innskjerpet: De som vasker skal nå signere på skjema (oppslagstavle i hver oppgang) ved gjennomført vask. Til informasjon: Oppgangene vaskes to ganger per uke i vinterhalvåret og én gang per uke i sommerhalvåret.

### ● Ny leverandør av TV og internett

Det har blitt besluttet å bytte leverandør av TV og internett fra Telia til Obos OpenNet. Avtalen trer i kraft fra oktober 2025. Dagens avtale med Telia er særlig dyr om man ønsker høyere internetthastighet enn 500 Mbit/s. Avtalen med Obos OpenNet vil gi høyere internetthastighet til alle leilighetene (1000/1000Mbit/s i grunnpakken), og inkluderer Wifi 6-rutere. Å bytte til Obos OpenNet blir 29 kr dyrere for de som vil ha mange TV-kanaler (men rimeligere med få kanaler), men internett blir raskere (og rimeligere). Mer informasjon kommer nærmere byttet i oktober.

### ● Sak mot Obos / skader på glassrekkverk

Sameiet har hatt en sak gående med Obos i forbindelse med utbedring / erstatning av byggets glassrekkverk, som vi mener er blitt skadet som følge av avrenning av vann fra balkongene over (sementvann og løsninger fra betong). Nå er saken avsluttet ved at OBOS v / Gladengen DA har utbetalt 200 000 kr i kompensasjon. Dette beløpet er langt lavere enn hva Stålverkskroken sameie fikk i forlik med Obos høsten 2022, og dekker ikke kostnadene ved å eventuelt installere takrenner eller bytte ut glassene. Grunnen til at styret besluttet å avslutte saken ved å akseptere kompensasjonen var at saken ble vurdert av våre advokater (to uavhengige advokatselskaper) til å ikke vinne frem i retten.

### ● Utskifting av lamper i fellesområdene

Etter vedtak på ekstraordinært årsmøte ble det i mars 2025 gjennomført utskifting av alle gamle lamper i garasjen (31 stk), 19 vegglamper (8 i S4, pluss å bytte de lange i mellometasjene i Gladengveien 8A og B til runde på vegg), 58 downlights i Gladengveien 8A og B, 53 nødutgangsskilt og ledelys type stor (alle i sameiet), 17 nye miniledelys i oppgangene Gladengveien 8A og B, pluss 8 utelamper. Bakgrunnen er at de gamle lampene til stadighet ble ødelagt, krevde nye lyspærer og var strømkrevende. I tillegg var rømningsikkerheten ikke ivare tatt med ødelagte og utdaterte nødlys / ledelys.



Til årsmøtet i Verkshagen Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Verkshagen Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 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.

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.

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 2024 Verkshagen Boligsameie.pdf



#### 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, 27. februar 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 334 603	3 089 449	3 249 000	3 390 000
Andre inntekter	3	213 592	47 957	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>3 548 195</b>	<b>3 137 406</b>	<b>3 249 000</b>	<b>3 390 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-19 740	-18 330	-22 000	-22 000
Styrehonorar	5	-140 000	-130 000	-140 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-11 875	-8 875	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-126 015	-119 670	-127 000	-133 000
Konsulenthonorar	7	-1 541	-88 750	-70 000	-18 000
Drift og vedlikehold	8	-434 439	-399 406	-605 000	-661 000
Forsikringer		-227 661	-198 979	-220 000	-262 000
Kommunale avgifter	9	-744 630	-654 305	-756 000	-858 000
Energi/fyring	10	-132 101	-659 795	-460 000	-465 000
TV-anlegg/bredbånd		-322 498	-307 806	-340 000	-354 000
Andre driftskostnader	11	-459 327	-414 285	-476 000	-507 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 619 825</b>	<b>-3 000 202</b>	<b>-3 228 000</b>	<b>-3 442 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>928 370</b>	<b>137 204</b>	<b>21 000</b>	<b>-52 000</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	24 883	11 831	2 000	12 000
Finanskostnader	13	-65	0	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>24 818</b>	<b>11 831</b>	<b>2 000</b>	<b>12 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>953 188</b>	<b>149 036</b>	<b>23 000</b>	<b>-40 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		953 188	173 731		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		75 569	22 785
Forskuddsbetalte kostnader		94 241	96 659
Underregnskap		0	32 013
Driftskonto OBOS-banken		475 162	365 276
Sparekonto OBOS-banken		1 094 894	474 177
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 739 866</b>	<b>990 911</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 739 866</b>	<b>990 911</b>
<hr/>			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital		1 752 398	799 210
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 752 398</b>	<b>799 210</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		64 508	53 211
Leverandørgjeld		118 654	138 595
Energiavregning	14	-195 694	0
Annen kortsiktig gjeld		0	-105
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>-12 532</b>	<b>191 701</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 739 866</b>	<b>990 911</b>



Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 24.02.2025  
Styret i Verkshagen Boligsameie

Bjørn Gunnar Lyche	Fredrik Horn	Hajra Iftikhar Khan
Stian Bakke Tornes	Hanne Grydeland	

**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.

**SKATTETREKKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 512 440
Felleskostnader	304 128
TV/Internett	297 000
Garasjeleie 1	122 400
Lading i garasje	61 149
Garasjeleie 2	23 986
Kabel- Tv hybel 2	13 500
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 334 603</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Diverse	13 592
Tilbake fra forliksavtalen	200 000
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>213 592</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-19 740
--------------------	---------

<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-19 740</b>
------------------------------	----------------

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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 140 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 14 324, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 875.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	3 920
------------------	-------

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 461
------------------------------------------------	--------

<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 541</b>
-----------------------------	---------------

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-27 679
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold VVS	-75 195
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-11 912
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-17 940
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-133 400
------------------------------	----------

Drift/vedlikehold brannsikring	-52 909
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-83 603
--------------------------------------	---------

Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-720
------------------------------------	------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-25 400
---------------------------------	---------

Egenandel	
-----------	--

forsikring	-881
------------	------

Kostnader dugnader	-4 802
--------------------	--------

<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-434 439</b>
---------------------------------	-----------------

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-437 912
-----------------------	----------

Renovasjonsavgift	-306 718
-------------------	----------

<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-744 630</b>
-------------------------------	-----------------

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

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-211 249
Fjernvarme	82 991
Andre fyringskostnader	-3 844
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-132 101</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 718
Container	-9 975
Annen leiekostnad	-1 607
Annet driftsmateriale	-7 484
Vaktmestertjenester	-129 769
Vakthold	-33 648
Renhold ved firmaer	-175 053
Snørydding	-35 773
Andre fremmede tjenester	-37 041
Andre kostnader tillitsvalgte	-14 324
Andre kontorkostnader	-7 702
Bank- og kortgebyr	-3 232
Tap på fordringer,	-1
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-459 327</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter bank	23 496
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 171
Andre renteinntekter	216
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>24 883</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-65
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-65</b>

**NOTE: 14****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-415 598
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-415 598</b>

**KOSTNADER**

Administrasjon	49 788
Fjernvarme	561 504
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>611 292</b>

Uoppgjorte avregninger	0
------------------------	---

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>195 694</b>
----------------------------	----------------

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.



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 29.04.25

Selskapsnummer: 694 Selskapsnavn: VERKSHAGEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.