



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Linh Trinh
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 16.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 363 922	2 250 836
Sum inntekter		2 363 922	2 250 836
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	114 100
Annen driftskostnad		2 396 993	1 964 450
Sum kostnader		2 533 913	2 078 550
Driftsresultat		-169 991	172 286
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 014	3 957
Sum finansinntekter		2 014	3 957
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		2 014	3 957
Ordinært resultat før skattekostnad		-167 977	176 243
Ordinært resultat etter skattekostnad		-167 977	176 243
Årsresultat		-167 977	176 243
Totalresultat		-167 977	176 243
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-167 977	176 243
Sum overføringer og disponeringer		-167 977	176 243



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			70
Andre fordringer		437 690	136 680
Sum fordringer		437 690	136 750
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		771 655	1 096 842
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		771 655	1 096 842
Sum omløpsmidler		1 209 345	1 233 593
SUM EIENDELER		1 209 345	1 233 593

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		872 995	1 040 972
Sum opptjent egenkapital		872 995	1 040 972
Sum egenkapital		872 995	1 040 972
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		301 325	48 297
Annen kortsiktig gjeld		35 024	144 323
Sum kortsiktig gjeld		336 349	192 621
Sum gjeld		336 349	192 621
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 209 345	1 233 593



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 325445

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Linh Trinh
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 917 082 197
VERKSHAGEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 363 922	2 250 836
Sum inntekter		2 363 922	2 250 836
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	114 100
Annen driftskostnad		2 396 993	1 964 450
Sum kostnader		2 533 913	2 078 550
Driftsresultat		-169 991	172 286
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 014	3 957
Sum finansinntekter		2 014	3 957
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		2 014	3 957
Ordinært resultat før skattekostnad		-167 977	176 243
Ordinært resultat etter skattekostnad		-167 977	176 243
Årsresultat		-167 977	176 243
Totalresultat		-167 977	176 243
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-167 977	176 243
Sum overføringer og disponeringer		-167 977	176 243



Organisasjonsnr: 917 082 197
VERKSHAGEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Sum varige driftsmidler 0 0

Finansielle anleggsmidler
Sum finansielle
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 0 0

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Kundefordringer 70
Andre fordringer 437 690 136 680
Sum fordringer 437 690 136 750

Investeringer
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 771 655 1 096 842
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 771 655 1 096 842

Sum omløpsmidler 1 209 345 1 233 593

SUM EIENDELER 1 209 345 1 233 593

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

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

Opptjent egenkapital
Annen egenkapital 872 995 1 040 972
Sum opptjent egenkapital 872 995 1 040 972



Sum egenkapital	872 995	1 040 972
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	301 325	48 297
Annen kortsiktig gjeld	35 024	144 323
Sum kortsiktig gjeld	336 349	192 621
Sum gjeld	336 349	192 621
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 209 345	1 233 593



Organisasjonsnr: 917 082 197
VERKSHAGEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Verkshagen Boligsameie

27. april 2022

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:

27. april 2022 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 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 møteleder tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Verkshagen Boligsameie



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

- 1. Årsrapport for 2021.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 120 000.

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Flere har meldt seg til verv som styremedlem og varamedlem. Styret foreslår derfor at det stemmes over de fire som har meldt seg som styremedlemmer og at de tre som får flest stemmer blir valgt. Tilsvarende også på varamedlemmer.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bjørn Gunnar Lyche

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hajra Khan
- Hanne Grydeland
- Robert Eriksen
- Shahin Lofti

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Olav Håkon Tran
- Per Einar Enersen
- Surojit Das

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Styret Styret
- Styret Styret 2



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Olav Håkon Tran	Gladengveien 8 B
Styremedlem	Hanne Grydeland	Gladengveien 8 B
Styremedlem	Fredrik Horn	Stålverkskroken 4
Styremedlem	Anniken Killingstad	Stålverkskroken 4
Varamedlem	Per Einar Enersen	Gladengveien 8 A
Varamedlem	Christian Erstad	Stålverkskroken 4

Valgkomiteen

Styret

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

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 med følgende adresse:

Stålverkskroken 2
Gladengveien 8 A 0G B
Stålverkskroken 4

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 363 922.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr -2 533 913.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -167 977 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 872 996.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 575 000 til diverse vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med høyere energikostnader enn i 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er på kr 180 403. Dette er en økning fra kr 167 772 som var premien for 2021. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Verkshagen Boligsameie.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2022 er på kr 115 072. Dette er en økning på kr 2812 fra 2021.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 15% økning av felleskostnadene fra 01.05.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Verkshagen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Verkshagen Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Årsrapport for 2021.pdf
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Verkshagen Boligsameie

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 17. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 363 900	2 248 860	2 365 000	2 998 000
Andre inntekter	3	22	1 976	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 363 922	2 250 836	2 365 000	2 998 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-14 100	-15 000	-17 000
Styrehonorar	5	-120 000	-100 000	-100 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-5 250	-4 844	-6 000	-7500
Forretningsførerhonorar		-112 260	-109 525	-115 000	-115 072
Konsulenthonorar	7	-187	-9 723	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-511 747	-327 264	-510 000	-575 000
Forsikringer		-167 772	-156 898	-175 000	-180 403
Kommunale avgifter	9	-679 751	-520 356	-527 000	-600 000
Energi/fyring	10	-338 392	-291 197	-320 000	-540 000
TV-anlegg/bredbånd		-234 937	-222 524	-300 000	-243 232
Andre driftskostnader	11	-346 698	-322 120	-352 000	-403 165
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 533 913	-2 078 550	-2 440 000	-2 821 372
DRIFTSRESULTAT		-169 991	172 286	-75 000	176 628
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	2 014	3 957	0	2000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		2 014	3 957	0	2000
ÅRSRESULTAT		-167 977	176 243	-75 000	178 628
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	176 243		
Fra opptjent egenkapital		-167 977	0		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		11 908	171
Kundefordringer		0	70
Forskuddsbetalte kostnader		60 808	72 032
Andre kortsiktige fordringer		0	64 478
Energiavregning	13	364 974	0
Driftskonto OBOS-banken		34 077	360 859
Sparekonto OBOS-banken		737 578	735 983
SUM OMLØPSMIDLER		1 209 345	1 233 593
SUM EIENDELER		1 209 345	1 233 593
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		872 995	1 040 972
SUM EGENKAPITAL		872 995	1 040 972
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		35 024	32 320
Leverandørgjeld		301 325	48 297
Energiavregning		0	54 883
Annen kortsiktig gjeld		0	57 120
SUM KORTSIKTIG GJELD		336 349	192 621
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 209 345	1 233 593



7

Verkshagen Boligsameie

Pantstillelse
Garantiansvar

0 0

0 0

Oslo, 16.03.2022

Styret i Verkshagen Boligsameie

Olav Håkon Tran

Hanne Grydeland

Fredrik Horn

Anniken Killingstad

**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	1 826 760
Felleskostnader	220 968
TV/bredbånd	197 208
Garasje	91 800
Strøm elbil	18 200
Kabel-tv hybel	8 964
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 363 900

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Regnskapskorrigeringer	22
SUM ANDRE INNETEKTER	22

**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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 120 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 023, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-187
SUM KONSULENTHONORAR	-187

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-131 431
Drift/vedlikehold VVS	-32 670
Drift/vedlikehold elektro	-11 321
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 161
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-8 620
Drift/vedlikehold heisanlegg	-145 350
Drift/vedlikehold brannsikring	-58 253
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-82 816
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-35 570
Kostnader dugnader	-555
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-511 747

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-433 196
Renovasjonsavgift	-246 554
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-679 751

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

Elektrisk energi	-252 215
Fjernvarme	-86 177
SUM ENERGI / FYRING	-338 392

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-8 188
Driftsmateriell	-215
Lyspærer og sikringer	-10 641
Vaktmestertjenester	-132 146
Vakthold	-20 385
Renhold ved firmaer	-133 475
Snørydding	-16 463
Gressklipping	-5 161
Andre fremmede tjenester	-9 742
Trykksaker	-4 431
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 023
Andre kontorkostnader	814
Porto	-340
Bank- og kortgebyr	-3 303
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-346 698

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 595
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	419
SUM FINANSINTEKTER	2 014

**NOTE: 13****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-388 860
----------------------------------	----------

SUM INNETEKTER	-388 860
-----------------------	-----------------

KOSTNADER

Techem	40 866
--------	--------

Fjernvarme	712 967
------------	---------

SUM KOSTNADER	753 834
----------------------	----------------

SUM ENERGIAVREGNING	364 974
----------------------------	----------------

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

Styrets arbeid

Det foregående årets styre i Verkshagen Boligsameie ble konstituert i juni 2021. Det foregående året er blant annet følgende arbeid gjennomført:

- **Utbedringer av dekket garasjelegget**

Obos har foretatt flere undersøkelser av dekket i garasjelegget (potensiell reklamasjonssak) i forbindelse med at garasjelegget mangler sluk for drenering av vann og at vann derfor potensielt siger gjennom dekket og forårsaker skader. Saken er pågående.

- **Balkongglass**

Styret har en dialog gående med Obos i forbindelse med at byggene i sameiet er levert uten takrenner / systemer for vannavrenning. Vi, og Stålverkskroken sameie (vårt nabosameie), mener mangelen forårsaker syreskader på balkongglassene som følge av at vann får renne direkte fra fasaden på glassene. Mange av beboerne har også reagert på skadene på glassene og at glassene ikke blir ordentlig rene - selv ikke etter organisert fasadevask. Saken er pågående.

På årsmøtet 2020 ble det bestemt at det skal gjennomføres vask av utvendige balkongglass hvert år (og fullstendig fasadevask hvert tredje år). På bakgrunn av at Stålverkshallene skal rives sommeren 2022, og at AF Decom (ansvarlig for rivning) har sagt seg enig i å dekke kostnadene for fasadevask av vårt sameie etter ferdigstilt rivning, har styret besluttet å ikke benytte sameiets midler til å vaske balkongglassene denne våren.

- **Rens av ventilasjonsanlegg**

Januar 2022 ble det gjennomført rens av ventilasjonsanlegget fra hver leilighet i forbindelse med vedlikehold og forbedring av luftkvaliteten i byggene.

- **Skjeggkre**

Det ble påvist skjeggkre i én leilighet (i Stålverkskroken 4) høsten 2021. Det er ikke blitt meldt om flere tilfeller og styret har besluttet at det ikke har vært behov for sanering av fellesarealet.

- **Vurdering av avtaler i forbindelse med rengjøring**

Styret har vurdert tilbud fra andre renholdsfirmar, og konkludert med at nåværende avtale er gunstig med tanke på pris og kvalitet sett mot alternativene i markedet. Klager fra beboere på manglende renhold viderefordles løpende til renholdsfirma.

- **Vurdering av byggenes dørpumper**

Dørpumpene i sameiet er av lav kvalitet, og noen av pumpene er ødelagt. Det bør installeres en pumpe på dør mellom garasjelegget og oppgang Stålverkskroken 4. Sameiet har fått et tilbud på utbedring av dørpumpene, og ønsker å gjennomføre utbedringene så snart vi har fått en avklaring mot Veidekke mtp. hva som dekkes gjennom reklamasjon.

- **Fordrøyningsbassenget**

Det har vært problemer med mygg i fordrøyningsbassenget mellom byggene sommerstid. Sommeren 2021 ble det gjennomført en løsning med inntak og utførsel av vann gjennom egen slange, som reduserte problemene.

- **Utbedring av brannvarslingssystem**

Brannalarmen ble i en periode utløst relativt hyppig i Stålverkskroken 4. Problemet skyldtes etter sigende en bryter i feilposisjon, og vi håper problemet nå er utbedret.

- **Takterrassen og Grønn Gruppe**

Våren 2021 fikk Grønn Gruppe i sameiet innvilget støtte fra Obos til tiltak på takterrassen. Planen var opprinnelig å bygge pergola på takterrassen, men dette lot seg ikke gjennomføre innenfor budsjett. Våren / sommeren 2022 vil det gjennomføres innkjøp av solseil, plantekasser og tilhørende utstyr i regi av Grønn Gruppe for å gjøre takterrassen finere. Grønn Gruppe kommer til å søke etter flere beboere som ønsker å være med og ta ansvar for takterrassen.

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

Våren 2022 ble det avdekket at den tillitsbaserte modellen vi har hatt for innkreving av ekstra husleie for leie av parkeringsplass med lading ikke har fungert: a) det er beboere som ikke har meldt inn at lading benyttes og b) inntektene fra garasjeanlegget er lavere enn sameiets strømavgifter til lading i anlegget.

Punkt a) er løst ved at strømmen kuttes på plassene som ikke har meldt inn til styret at lading benyttes.

Punkt b) Fra og med juni 2022 vil det innføres en ny betalingsmodell for lading: Husleien for leie av plass med lading vil regnes som å konto-betaling for lading. To ganger i året (oktober og april) vil det gjøres en manuell avregning basert på forbruket til den enkelte plass ganger gjennomsnittlig strømpris i foregående periode. Differanse vil hhv. etterbetales eller kreves inn av hver beboer.

- **Økning av husleie**

Sameiet har fått økte kostnader i forbindelse med generell prisstigning, økte leverandør- og strømpriser og vedlikehold av bygningsmasse som ikke lenger er helt ny. På grunn av underskudd i sameiet ble husleien økt våren 2022. Det er antakeligvis behov for å øke husleien igjen fra nyåret 2023 for å unngå budsjettunderskudd i 2023.

- **Kontainer for avhending av avfall**

Det er bestilt en søppelkontainer til fri benyttelse for beboerne 5. - 9. mai 2022. Styret minner om at det er sameiet (og dermed alle beboerne) som får regningen hvis søppel hentes utenfor kontaineren eller om hvitevarer og annet, ikke-tillatt søppel kastes i kontaineren.



Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Verkshagen Boligsameie har avtale om vaktmestertjeneste med OBOS Eiendomsdrift AS.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Parkering

Andelseiere med parkering fikk tildelt p-plass ved innflytting. Oversikt over hvem som har hvilke plass følger av vedlegg til vedtektene.

Bestilling av nøkler

Ekstranøkler kan bestilles hos styret. Ved bestilling må det opplyses om nøkkelnummeret som fremkommer på nøkkelen, leilighetsnummer, samt antall nøkler som ønskes. Nøklene sendes fra leverandørene i postoppkrav til leilighetsadressen med mindre annen adresse oppgis.

Reklamasjon

Reklamasjon må skje skriftlig og sendes til ettermarked.verkshagen@obos.no Det viktig at en skriftlig henvendelse inneholder: - Navnet på sameiet - Leilighetsnummer - Kontaktperson - Telefonnummer på dagtid

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.

**Brannsikringsutstyr**

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Energimerking

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

Kabel-TV

Telia (Get) er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Teilas (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.



Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 27.04.22

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.