



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 299 337
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET
VERKSTEDALLEEN 8
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Stig Gunnar Iversen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 11.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 490 969	1 337 907
Sum inntekter		1 490 969	1 337 907
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		64 267	64 267
Annen driftskostnad		1 356 746	1 306 796
Sum kostnader		1 535 113	1 485 163
Driftsresultat		-44 144	-147 256
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 292	572
Sum finansinntekter		1 292	572
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		1 292	572
Ordinært resultat før skattekostnad		-42 852	-146 684
Ordinært resultat etter skattekostnad		-42 852	-146 684
Årsresultat		-42 852	-146 684
Totalresultat		-42 852	-146 684
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-42 852	-146 684
Sum overføringer og disponeringer		-42 852	-146 684



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		26 777	91 044
Sum varige driftsmidler		26 777	91 044
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		26 777	91 044
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		153 051	205 558
Sum fordringer		153 051	205 558
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		383 531	245 237
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		383 531	245 237
Sum omløpsmidler		536 582	450 795
SUM EIENDELER		563 359	541 839

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		334 760	377 612
Sum opptjent egenkapital		334 760	377 612
Sum egenkapital		334 760	377 612
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		187 115	99 601
Annen kortsiktig gjeld		41 485	64 626
Sum kortsiktig gjeld		228 600	164 227
Sum gjeld		228 600	164 227
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		563 359	541 839



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 466757

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 299 337
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET
VERKSTEDALLEEN 8
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Stig Gunnar Iversen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 21.06.2023



Organisasjonsnr: 913 299 337
EIERSEKSJONSSAMEIET
VERKSTEDALLEEN 8

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 490 969	1 337 907
Sum inntekter		1 490 969	1 337 907
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		64 267	64 267
Annen driftskostnad		1 356 746	1 306 796
Sum kostnader		1 535 113	1 485 163
Driftsresultat		-44 144	-147 256
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 292	572
Sum finansinntekter		1 292	572
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		1 292	572
Ordinært resultat før skattekostnad		-42 852	-146 684
Ordinært resultat etter skattekostnad		-42 852	-146 684
Årsresultat		-42 852	-146 684
Totalresultat		-42 852	-146 684
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-42 852	-146 684
Sum overføringer og disponeringer		-42 852	-146 684



Organisasjonsnr: 913 299 337
EIERSEKSJONSSAMEIET
VERKSTEDALLEEN 8

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		26 777	91 044
Sum varige driftsmidler		26 777	91 044
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		26 777	91 044
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		153 051	205 558
Sum fordringer		153 051	205 558
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		383 531	245 237
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		383 531	245 237
Sum omløpsmidler		536 582	450 795
SUM EIENDELER		563 359	541 839
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	334 760	377 612
Sum opptjent egenkapital	334 760	377 612
Sum egenkapital	334 760	377 612
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	187 115	99 601
Annen kortsiktig gjeld	41 485	64 626
Sum kortsiktig gjeld	228 600	164 227
Sum gjeld	228 600	164 227
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	563 359	541 839



Organisasjonsnr: 913 299 337
EIERSEKSJONSSAMEIET
VERKSTEDALLEEN 8

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

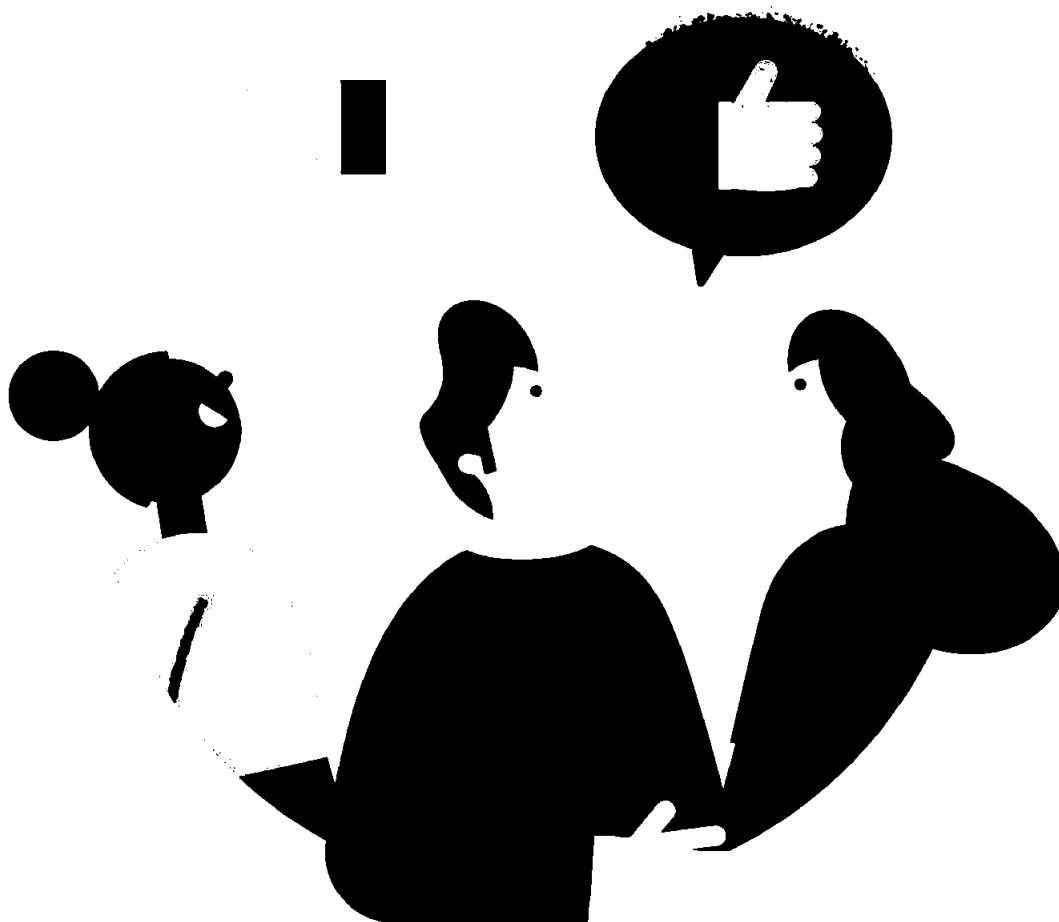
Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

7373 Eierseksjons. Verkstedalleen 8





Til seksjonseierne i Eierseksjons. Verkstedalleen 8

Velkommen til årsmøte, mandag 22. mai 2023 kl. 18:00 i "Trevar'n", Sagdalsveien 24, Strømmen.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Eierseksjons. Verkstedalleen 8 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Det vil også være blanke registreringsblanketter tilgjengelig som kan fylles ut ved ankomst



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Eierseksjons. Verkstedalleen 8
avholdes mandag 22. mai 2023 kl. 18.00 i "Trevar'n", Sagdalsveien 24, Strømmen.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

Det har ikke kommet inn noen forslag

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Oslo, 3.05.2023

Styret i Eierseksjons. Verkstedalleen 8

Arne Asmyhr Kristin Scheie Aasen Tom Gunnar Bengtson Øistein Bråthen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Arne Asmyhr	Verkstedalleen 8
Styremedlem	Kristin Scheie Aasen	Verkstedalleen 8
Styremedlem	Tom Gunnar Bengtson	Verkstedalleen 8
Styremedlem	Øistein Bråthen	Verkstedalleen 8
Varamedlem	John Brox	Verkstedalleen 8
Varamedlem	Anne Marie Hågensen	Verkstedalleen 8

Valgkomiteen

Anne Grethe Brox	Verkstedalleen 8
Tone Merg	Verkstedalleen 8

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på telefon eller e-post, verkstedalleen8@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 Eierseksjons. Verkstedalleen 8

Sameiet består av 33 seksjoner.

Eierseksjons. Verkstedalleen 8 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 913299337, og ligger i LILLESTRØM kommune

Gårds- og bruksnummer:

78 400

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

Eierseksjons. Verkstedalleen 8 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er EY.



Styrets arbeid

Det er i perioden siden forrige årsmøte avholdt 4 styremøter, inklusive regnskapsmøte i forbindelse med årsmøtet 2023.

Dette er de viktigste sakene styret har arbeidet med i 2022 og fram til nå.

Elektriske installasjoner

Det er foretatt omfattende oppgraderinger og fornyelse av alle lyskilder og styringer i fellesområdene.

Følgende tiltak er gjort:

- Byttet alle armaturene i garasjen til LED.

Tradisjonelle lysstoffrør med kvikksølv fases ut og blir forbudt å produsere og å importere fra august 2023. Dette gjelder bl.a. lysstoffrørene som benyttes i garasjekjelleren vår. De nye LED lysrørene kan ikke uten videre benyttes i de eksisterende armaturene så alle armaturene i garasjekjelleren er bytte ut. I tillegg til reduserte utslipp av farlige miljøgifter bruker de nye LED lysrørene hele **65%** mindre strøm enn de eksisterende.

- Montert akustisk styring av lys i vestibyle og trappeløp

Istedenfor bevegelsessensorer er det montert følsomme mikrofoner som reagerer på lyden av bl.a. dører som åpnes.

- Montert astrour for styring av utebelysning

Astrouret styrer utebelysningen etter de til enhver gjeldene tider for soloppgang og solnedgang

- Reparer/byttet styringer med feil

Det var feil med styring av lyset i et par av korridorene. Disse er reparert/byttet

- Gått igjennom og justert alle styringer i korridorer, garasje og trappeløp

Tidsforsinkelse på lyskildene i alle områdene er justert og optimalisert

Vi har nå et anlegg som er framtidsrettet og optimalisert med hensyn på energisparing og "det grønne skiftet"

ISTA energimålere

Siden nåværende energimålere (for varmt tappevann og oppvarming) når sin forventede levealder i løpet av 2023 har vi inngått avtale med ISTA om utskifting målere i alle leiligheter. Vi innhentet også tilbud fra alternativ leverandør, men etter en totalvurdering av priser og innhold valgte vi ISTA. Installasjon vil høyst sannsynlig bli utført over to dager senere i år.

Varmeavregning

I forbindelse med installasjon av nye energimålere er det også inngått ny avtale med ISTA om administrasjon av varmeregnskap og drift av målerne. Med ny løsning vil alle seksjonseiere vil få tilgang til app og web hvor de kan følge med på sitt eget forbruk.

Fugleskremmere

De elektroniske fugleskremmererne viste seg å fungere ganske bra gjennom hekkesesongen.



Men de klarte ikke å forhindre all uønsket aktivitet. Det er derfor viktig å følge opp med jevnlig inspeksjoner på taket for å forhindre reirbygging, samt eventuelt å skifte batterier dersom de blir utladet. Dette følges opp videre av vaktmester og av styret 2023.

Nøkkellås

Som vedtatt på forrige årsmøte er det installert nøkkellås inn til bodområdet

Vedlikehold og reparasjoner

Det er ikke planlagt noen større vedlikeholdsprosjekter i 2023 annet enn utskiften av energimålere (som angitt over), men vi må på grunn av byggets alder regne med at det kan komme utgifter til reparasjoner av spesielt de tekniske installasjonene (heis, ventilasjon, garasjeport, m.m.)

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er 57 665 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak noe høyere kommunale avgifter, høyere energipriser og høyere vaktmesterkostnader utover den faste avtalen enn det var budsjettet.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 307 982. Den er god for et ordinært driftsår.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet ca kr 180.000 til større vedlikehold som i hovedsak omfatter utskifting av energimålere (for oppvarming og varmtvann). Det er ikke forventet andre større vedlikeholdsprosjekter i 2023

Kommunale avgifter i LILLESTRØM kommune

Det er varslet en økning av kommunale utgifter på ca 15% fra 2022 til 2023. Men siden vi nylig fikk tilbakebetalt for mye innbetalt vann- og avløpsgebyrer for 2021/2022 blir de virkelige kommunale avgiftene i 2023 en del lavere enn opprinnelig budsjettet med.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på en 7 % økning av felleskostnadene (kategori brøk) og en 23,7 % økning av kategori TV- bredbånd fra 01.02.2023

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Verkstedalleen 8

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonssameiet Verkstedalleen 8 som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 9. mai 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: FGLTM-W411G-1DES4-NP7AI-70HOY-086TH



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Arve Willumsen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5998-4-1452881

IP: 178.74.xxx.xxx

2023-05-09 12:16:37 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: FGLTM-W411G-1DES4-NP7AI-70HOY-O86TH

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



EIERSEKSJONSSAMEIET VERKSTEDALLEEN 8 ORG.NR. 913 299 337, KUNDENR. 7373

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 469 346	1 270 822	1 475 000	1 667 000
Innbetalinger		1 920	0	0	0
Ladeinntekter EL-bil		19 703	67 085	0	20 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 490 969	1 337 907	1 475 000	1 687 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 100	-14 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	4	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger	11	-64 267	-64 267	0	0
Revisjonshonorar	5	-6 044	-6 150	-6 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-79 620	-77 375	-79 600	-82 800
Konsulenthonorar	6	-4 545	-1 993	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-245 927	-253 809	-299 500	-501 100
Forsikringer		-59 218	-55 199	-59 100	-65 700
Kommunale avgifter	8	-448 419	-437 248	-437 248	-286 002
Energi/fyring		-99 208	-94 648	-85 000	-110 000
TV-anlegg/bredbånd		-196 147	-181 677	-188 900	-219 700
Andre driftskostnader	9	-217 619	-198 697	-203 000	-209 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 535 113	-1 485 163	-1 477 448	-1 600 902
DRIFTSRESULTAT		-44 144	-147 256	-2 448	86 098
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 292	572	6 000	6 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 292	572	6 000	6 000
ÅRSRESULTAT		-42 852	-146 684	3 552	92 098
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-42 852	-146 684		



EIERSEKSJONSSAMEIET VERKSTEDALLEEN 8
ORG.NR. 913 299 337, KUNDENR. 7373

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	11	26 777	91 044
SUM ANLEGGSMIDLER		26 777	91 044
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		18 307	15 686
Andre kortsiktige fordringer	12	134 744	189 872
Driftskonto OBOS-banken		31 207	113 365
Sparekonto OBOS-banken		352 324	131 872
SUM OMLØPSMIDLER		536 582	450 795
SUM EIENDELER		563 359	541 839
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		334 760	377 612
SUM EGENKAPITAL		334 760	377 612
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 122	11 766
Leverandørgjeld		187 115	99 601
Annen kortsiktig gjeld	13	23 363	52 860
SUM KORTSIKTIG GJELD		228 600	164 227
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		563 359	541 839
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar			0
			0



Lillestrøm, 3.05.2023
Styret i Eierseksjonssameiet Verkstedalleen 8

Arne Asmyhr /s/

Kristin Scheie Aasen /s/

Tom Gunnar Bengtson /s/

Øistein Bråthen /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader brøk	1 058 250
Felleskostnader lik	186 120
TV/bredbånd	180 576
Garasje	44 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 469 346

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100



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 2021/2022, og er på kr 100 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 044.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 545
SUM KONSULENTHONORAR	-4 545

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-30 058
Drift/vedlikehold VVS	-9 721
Drift/vedlikehold elektro	-67 887
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 173
Drift/vedlikehold heisanlegg	-17 774
Drift/vedlikehold brannsikring	-25 155
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-74 571
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-7 588
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-245 927

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-389 481
Renovasjonsavgift	-58 938
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-448 419

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 000
Vaktmestertjenester	-212 540
Adm. gebyr tredjeparts oppl.	-656
Servering årsmøte 2022	-540
Bank	-2 882
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-217 619

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	500
-------------------------------------	-----



Renter av sparekonto i OBOS-banken	452
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	340
SUM FINANSINNTEKTER	1 292

NOTE: 11**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladestasjon for el bil	
Kostpris	192 800
Avskrevet tidligere	-101 756
Avskrevet i år	-64 267
	26 777
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	26 777

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-64 267
--------------------------------	----------------

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andelseierne skylder etter avregning av fjernvarme pr 31.12.2022	118 277
Kreditnota fra Entelios	16 467
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	134 744

NOTE: 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Andelseierne har tilgode etter avregning av fjernvarme pr 31.12.2022	-23 363
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-23 363

NOTE: 14**ENERGIAVREGNING pr 31.12.2022****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) fra andelseierne	280 984
SUM INNTEKTER	280 984

KOSTNADER

Fjernvarme	-349 227
Administrasjonskostnader	-26 672
SUM KOSTNADER	-375 899

SUM ENERGIAVREGNING	-94 915
----------------------------	----------------

Avregning pr 31.12.2022

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.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Styreleder:
Arne Asmyhr

Styremedlemmer:
Kristin Scheie Aasen
Tom G. Bengtsson
John Brox
Dac Chan Bui

Varamedlem:
Anne Marie Hågensen

Valgkomite:
Ruth Pedersen
Laila Dahl

I valgkomiteen for Eierseksjons. Verkstedalleen 8

Anne Grethe Brox
Tone Merg



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret har e-post: Verkstedalleen8@styrerommet.no

Styrets medlemmer kan også kontaktes enten på epost eller telefon eller i postkasse merket 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

Vaktmester er Bygårdsservice AS. De følges opp av styret og dersom man har henvendelser kan styret kontaktes ved Arne Asmyhr.

Nøkler/skilt

Nøkler og skilt kan bestilles ved Arne Asmyhr.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 763111. 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 på telefon 02333, 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

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn 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.





7373 Eierseksjons. Verkstedalleen 8

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)





**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.