



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Stig Gunnar Iversen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 851 207	1 490 969
Sum inntekter		1 851 207	1 490 969
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		26 777	64 267
Annen driftskostnad		1 349 103	1 356 746
Sum kostnader		1 489 980	1 535 113
Driftsresultat		361 228	-44 144
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 657	1 292
Sum finansinntekter		12 657	1 292
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		12 657	1 292
Resultat før skattekostnad		373 885	-42 852
Årsresultat		373 885	-42 852
Totalresultat		373 885	-42 852
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		373 885	-42 852
Sum overføringer og disponeringer		373 885	-42 852



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			26 777
Sum varige driftsmidler		0	26 777
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	26 777
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		99 730	153 051
Sum fordringer		99 730	153 051
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		906 566	383 531
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		906 566	383 531
Sum omløpsmidler		1 006 296	536 582
SUM EIENDELER		1 006 296	563 359

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		708 645	334 760
Sum opptjent egenkapital		708 645	334 760
Sum egenkapital		708 645	334 760
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		244 761	187 115
Annen kortsiktig gjeld		52 891	41 485
Sum kortsiktig gjeld		297 651	228 600
Sum gjeld		297 651	228 600
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 006 296	563 359



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 509774

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Stig Gunnar Iversen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.07.2024



Organisasjonsnr: 913 299 337
EIERSEKSJONSSAMEIET
VERKSTEDALLEEN 8

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 851 207	1 490 969
Sum inntekter		1 851 207	1 490 969
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		26 777	64 267
Annen driftskostnad		1 349 103	1 356 746
Sum kostnader		1 489 980	1 535 113
Driftsresultat		361 228	-44 144
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 657	1 292
Sum finansinntekter		12 657	1 292
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		12 657	1 292
Resultat før skattekostnad		373 885	-42 852
Årsresultat		373 885	-42 852
Totalresultat		373 885	-42 852
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		373 885	-42 852
Sum overføringer og disponeringer		373 885	-42 852



Organisasjonsnr: 913 299 337
EIERSEKSJONSSAMEIET
VERKSTEDALLEEN 8

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			26 777
Sum varige driftsmidler		0	26 777
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	26 777
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		99 730	153 051
Sum fordringer		99 730	153 051
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		906 566	383 531
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		906 566	383 531
Sum omløpsmidler		1 006 296	536 582
SUM EIENDELER		1 006 296	563 359
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	708 645	334 760
Sum opptjent egenkapital	708 645	334 760
Sum egenkapital	708 645	334 760
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	244 761	187 115
Annen kortsiktig gjeld	52 891	41 485
Sum kortsiktig gjeld	297 651	228 600
Sum gjeld	297 651	228 600
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 006 296	563 359



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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7373

Eierseksjons. Verkstedalleen 8



Velkommen til årsmøte i Eierseksjons. Verkstedalleen 8

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:

13. juni 2024 kl. 18:00, "Trevar'n", Sagdalsveien 24, Strømmen..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Eierseksjons. Verkstedalleen 8



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

Jan Kenneth Dokken fra OBOS er foreslått.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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

Fører av protokollen og protokollvitner velges på årsmøte.



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 373 885 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Vedlegg

1. 7373 Eierseksjons. Verkstedalleen 8, 6.06..pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Valgkomiteen

Lajla Dahl	Verkstedalleen 8
Ruth Pedersen	Verkstedalleen 8

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post verkstedalleen8@styrerrommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om 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 Miglena Todorova.

Sameiets revisor er EY.



Styrets arbeid

Det er i perioden siden forrige årsmøte avholdt 4 styremøter, inklusive regnskapsmøte i forbindelse med årsmøtet 2024.

Dette er de viktigste sakene styret har arbeidet med i 2023 og fram til nå.

Elektriske installasjoner

Oppgraderingen og fornyelsen av lyskilder og styringer i fellesområdene ble slutført i starten av 2023.

ISTA energimålere

I regi av ISTA ble alle energimålere byttet ut over to dager i oktober. De gamle energimålerne hadde nådd sin forventede levealder. De nye målerne er mere pålitelige enn de gamle ved at de benytter ultralyd teknologi istedenfor mekanisk løsning.

Varmeavregning

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

Avløpsrens

Som er forebyggende tiltak for å redusere muligheten for framtidige tilstoppinger i avløpssystemet og derpå påfølgende skader anbefales vedlikeholdsrens av avløpssystemer hvert 10. år. Firma Power Clean ble engasjert til å foreta en komplett avløpsrens i hele bygget. Tiltaket ble gjennomført i september.

Ventilasjonsrens

Mye støv i ventilasjonskanalene kan være helsefarlig og påvirker innemiljøet negativt. Inspeksjon viste at det var stort behov for rens av ventilasjonssystemene våre. Siden vi har separate ventilasjonsanlegg tilhørende hver boenhet var det opp til hver enkelt seksjonseier, for egen regning, å bestille dette. Etter tilbud fra Power Clean var det 24 seksjonseiere som bestilte og tiltaket ble gjennomført i februar 24.

Måkeplager

De elektroniske fugleskremmerne, supplert med figurer som skal fremstille måker som ligger på reir, samt hyppige inspeksjoner på taket, reduserte mageplagene til et minimum siste vår/sommer. Dette følges opp videre av vaktmester og av styret kommende vår/sommer.

Låsbart lokk papp nedkast

For å unngå at uvedkommende benytter pappnedkastet vårt til å kvitte seg med egen papp i tillegg til annet avfall har vi fått montert låsbart lokk på nedkastet. Nøkkel er samme systemnøkkel som benyttes til inngangsdørene til blokka

Digital nøkkel

Det er montert digital nøkkelløsning (UNLOC) fra OBOS til hovedinngangsdøren, inngangsdøren fra torget samt på døren inn til bod-området. Dørene kan åpnes med app på mobilen og beboere kan dele midlertidige nøkler med venner, gjester, håndverkere, leveringstjenester, etc. etc.

Det er frivillig å ta systemer i bruk og eksisterende fysiske nøkler kan fortsatt benyttes



Drift av ladeanlegg

Circle K har valgt å avslutte drift av ladeanlegg for borettslag og sameier. I samarbeid med Circle K har styret inngått ny avtale med firma Elaway. Detaljert info om overgang vil bli sendt til alle med ladeboks

Løpende drift

I forbindelse med befaringer, administrasjon, koordinering, utførelse og planlegging av alle aktiviteter og tiltak beskrevet over er det nedlagt et ikke ubetydelig antall arbeidstimer. Ellers har det vært jevnlig oppfølging av vedlikeholdsavtaler og servicekontrakter og gjennomføring av tiltak etter rapporterte feil og avvik.

Av egen arbeidsinnsats fra styret kan nevnes suging av vann fra garasjegalvet, noe snømåking og strøing når vaktmesteren har vært sent ute, m.m. Innkjøp og stell av blomster og planter for utsmykking av fellesområdene er ivaretatt av styremedlemmenes bedre halvdel

Vedlikehold og reparasjoner 2024

En vinter med langvarig, streng kulde kombinert med høy luftfuktighet i garasjen har medført dannelse av kondens og svartsopp på innsiden av noen av garasjeveggene. Sannsynligvis oppstår det kuldebroer som medfører at veggene på innsiden blir så kalde at den fuktige luften kondenserer. Dette er nok en konstruksjonssvakheter fra den gangen blokka ble bygd, men det er for sent å reklamere på dette nå. Styret er i prosess med å utrede mulige løsninger og kostnader.

Styret vurderer også å foreta en fasadevask av hele blokka i løpet av kommende sommer. Styret jobber med å innhente tilbud på dette.

Utover dette er det ikke planlagt noen større vedlikeholdsprosjekter i 2024 annet enn at vi på grunn av byggets alder må regne med at det kan komme uforutsette utgifter til reparasjoner og vedlikehold av spesielt de tekniske installasjonene (heis, VVS, ventilasjon, garasjeport, m.m.)

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Resultat

Årets resultat 373 885 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 708 645 og den er grei for et ordinært driftsår.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i LILLESTRØM kommune

LILLESTRØM kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 0,3 % for renovasjon, 47,7 % for fastledd vann og 35,4 % for fastledd avløp. Det er ikke lagt opp til økning i forbruksavgiftene ut over KPI økning på ca 4% siste år. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i 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 2024.

Budsjettet er basert på økning av felleskostnader på 4% fra 1. juli 2024.

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 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for 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 modifiserer 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, 8. mai 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: NSGGP-Y4F84-KIAAE-EGM6B-W3UGK-MDPEI



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."

Willumsen, Arve

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1452881

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-08 10:46:34 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: NSGGP-14F84-KIAAE-EGM6B-WSUGK-MDPEI

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>

12 av 22

7373 Eierseksjons. Verkstedalleen 8, 6.06..pdf



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 667 382	1 469 346	1 667 000	1 711 000
Innbetalinger		960	1 920	0	0
Ladeinntekter EL-bil		10 999	19 703	20 000	20 000
Andre inntekter	3	171 866	0	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		1 851 207	1 490 969	1 687 000	1 731 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-120 000
Avskrivninger	12	-26 777	-64 267	0	0
Revisjonshonorar	6	-6 214	-6 044	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-82 815	-79 620	-82 800	-87 800
Konsulenthonorar	7	-4 765	-4 545	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-384 295	-245 927	-501 100	-411 600
Forsikringer		-63 685	-59 218	-65 700	-67 500
Kommunale avgifter	9	-287 352	-448 419	-286 002	-427 250
Energi/fyring		-72 353	-99 208	-110 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-230 605	-196 147	-219 700	-240 000
Andre driftskostnader	10	-217 018	-217 619	-209 500	-231 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 489 980	-1 535 113	-1 600 902	-1 701 750
DRIFTSRESULTAT		361 228	-44 144	86 098	29 250
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	12 657	1 292	6 000	14 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		12 657	1 292	6 000	14 000
ÅRSRESULTAT		373 885	-42 852	92 098	43 250
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		373 885	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-42 852		



BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	0	26 777
SUM ANLEGGSMIDLER		0	26 777
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 481	0
Forskuddsbetalte kostnader		20 198	18 307
Andre kortsiktige fordringer	13	73 051	134 744
Driftskonto OBOS-banken		753 689	31 207
Sparekonto OBOS-banken		152 877	352 324
SUM OMLØPSMIDLER		1 006 296	536 582
SUM EIENDELER		1 006 296	563 359
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		708 645	334 760
SUM EGENKAPITAL		708 645	334 760
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 110	18 122
Leverandørgjeld		244 761	187 115
Annen kortsiktig gjeld	14	41 781	23 363
SUM KORTSIKTIG GJELD		297 651	228 600
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 006 296	563 359
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lillestrøm, 7.05.2024.2024
Styret i Eierseksjonssameiet Verkstedalleen 8

Arne Asmyhr /s/ Tom Gunnar Bengtson /s/

Øistein Bråthen /s/ John Brox /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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader brøk	1 217 082
Kabel-TV	219 780
Felleskostnader lik	186 120
Garasje	44 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 667 382

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

For mye innbetalt vann/avløp til Lillestrøm kommune 2022	171 866
SUM ANDRE INNETEKTER	171 866

NOTE: 4**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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 214.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 765
SUM KONSULENTHONORAR	-4 765

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-30 806
Drift/vedlikehold VVS	-49 000
Drift/vedlikehold elektro	-27 742
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 905
Drift/vedlikehold heisanlegg	-20 729
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-121 173
Drift/vedlikehold brannsikring	-36 104
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-67 494
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-15 454
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-7 890
Egenandel forsikring	-3 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-384 295

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-169 476
Renovasjonsavgift	-117 876
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-287 352

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 000
Container	-3 360
Driftsmateriell	-1 436
Lyspærer og sikringer	-439
Vaktmestertjenester	-205 201
Gebyr tredjepart opplysninger	-839
Trykksaker	-2
Serv. Årsmøte, betongbor m.m.	-897
Porto	-20
Bankgebyr	-2 902
Velferdskostnader	-924



SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER **-217 018**

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 625
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 553
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	479
SUM FINANSINNTEKTER	12 657

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladestasjon for elbil	
Kostpris	192 800
Avskrevet tidligere	-166 023
Avskrevet i år	-26 777
	0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	0

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-26 777**

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andelseierne skylder etter avregning av fjernvarme pr 31.12.2023	73 051
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	73 051

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Andelseierne har tilgode etter avregning av fjernvarme pr 31.12.2023	-41 781
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-41 781

NOTE: 15**ENERGIAVREGNING pr 31.12.2023****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) fra andelseierne	329 856
SUM INNTEKTER	329 856

KOSTNADER

Fjernvarme	-332 488
Administrasjonskostnader	-28 638
SUM KOSTNADER	-361 126

SUM ENERGIAVREGNING **-31 270**

Avregning pr 31.12.2023

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.



**7373 Eierseksjons. Verkstedalleen 8
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

A. Som leder foreslås:

Navn: ... Arne Asmyhr Adresse Verkstedalleen 8,
E-postadresse: ... arasmyhr@online.no 2010 Strømmen

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: ... John Brox Adresse... Verkstedalleen 8, ..
E-postadresse: ... johnbrox@hotmail.com 2010 Strømmen....
Navn: ... Tom G Bengtson Adresse Verkstedalleen 8...
E-postadresse: ... tom.bengtson@getmail.no 2010 Strømmen..

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: ... Øisten Bråthen Adresse Verkstedalleen 8
E-postadresse: ... oistein.brathen@uco.no 2010 Strømmen
Navn: Adresse.....
E-postadresse.....

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: ... Kristin Scheie Aasen Adresse... Verkstedalleen 8.....
E-postadresse: ... krsaasen@online.no 2010 Strømmen
2. Navn: ... Dac Chan Bui Adresse... Verkstedaalleen 8.....
E-postadresse: chan.dac.bui@gmail.com 2010 Strømmen
3. Navn: Adresse.....
E-postadresse.....
4. Navn: Adresse.....
E-postadresse.....

D. Som valgkomité foreslås:

Navn: ... Leif Hagen Adresse... Verkstedalleen 8...
E-postadresse: ... leifh1944@outlook.com 2010 Strømmen.....
Navn: ... Jørgen Myrlund Adresse... Verkstedalleen 8.....
E-postadresse: joekm@online.no... 2010 Strømmen
Navn: Adresse.....
E-postadresse.....

E. Andre utvalg

Navn: Adresse.....
Navn: Adresse.....
Navn: Adresse.....

Dato... 04.05.2024 | valgkomiteen for Eierseksjons. Verkstedalleen 8

Ruth Pedersen *Laura Dahl*



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret har e-post: Verkstedalleen8@styrommet.net

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 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

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.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 13.06.24

Selskapsnummer: 7373 Selskapsnavn: Eierseksjons. Verkstedalleen 8

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
E-post: oef@obos.no

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