



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2025

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 16.03.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 230 893	2 859 686
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 230 893</b>	<b>2 859 686</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		1 236 370	898 622
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 293 420</b>	<b>955 672</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>937 473</b>	<b>1 904 014</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		13 268	10 740
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 268</b>	<b>10 740</b>
Annen finanskostnad		194 777	231 254
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>194 777</b>	<b>231 254</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-181 509</b>	<b>-220 514</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>755 964</b>	<b>1 683 500</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>755 964</b>	<b>1 683 500</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>755 964</b>	<b>1 683 500</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		755 964	1 683 500
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>755 964</b>	<b>1 683 500</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		7 307	7 662
Andre fordringer		13 142	4 484
Sum fordringer		20 449	12 146
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		296 464	523 049
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		296 464	523 049
Sum omløpsmidler		316 913	535 195
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>316 913</b>	<b>535 195</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 022 825	2 778 790
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 022 825</b>	<b>-2 778 790</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 022 825</b>	<b>-2 778 790</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 237 521	3 214 757
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 237 521</b>	<b>3 214 757</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 237 521</b>	<b>3 214 757</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		898	23 596
Leverandørgjeld		53 491	53 686
Annen kortsiktig gjeld		47 828	21 946
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>102 218</b>	<b>99 228</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 339 739</b>	<b>3 313 985</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>316 913</b>	<b>535 195</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 333474

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2025

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 15.03.2025



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

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 230 893	2 859 686
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 230 893</b>	<b>2 859 686</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		1 236 370	898 622
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 293 420</b>	<b>955 672</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>937 473</b>	<b>1 904 014</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		13 268	10 740
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 268</b>	<b>10 740</b>
Annen finanskostnad		194 777	231 254
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>194 777</b>	<b>231 254</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-181 509</b>	<b>-220 514</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>755 964</b>	<b>1 683 500</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>755 964</b>	<b>1 683 500</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>755 964</b>	<b>1 683 500</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		755 964	1 683 500
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>755 964</b>	<b>1 683 500</b>



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

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		7 307	7 662
Andre fordringer		13 142	4 484
Sum fordringer		20 449	12 146
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		296 464	523 049
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		296 464	523 049
Sum omløpsmidler		316 913	535 195
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>316 913</b>	<b>535 195</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 022 825	2 778 790
Sum opptjent egenkapital		-2 022 825	-2 778 790



Sum egenkapital	-2 022 825	-2 778 790
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 237 521	3 214 757
Sum annen langsiktig gjeld	2 237 521	3 214 757
Sum langsiktig gjeld	2 237 521	3 214 757
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	898	23 596
Leverandørgjeld	53 491	53 686
Annen kortsiktig gjeld	47 828	21 946
Sum kortsiktig gjeld	102 218	99 228
Sum gjeld	2 339 739	3 313 985
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>316 913</b>	<b>535 195</b>



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

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 1658

S/E WALDEMAR'S PARK II



## Velkommen til årsmøte i S/E WALDEMAR'S PARK II

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

10. mars 2025 kl. 19:00, Folkets Hus.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i S/E WALDEMAR'S PARK II



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak  
[Navn] er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak  
[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3

## 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 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital

#### Vedlegg

1. 1658 Årsrapport og årsregnskap med revisjonsberetning.pdf

Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 53 000

#### Styrets innstilling

En ønsket justering av styrehonorar i takt med prisnivå for sameier og borettslag. Et tiltak for p beholde interne styremedlemmer ifht eksterne valgte medlemmer. Dette utgjør kr 2200 pr seksjon pr år. Til informasjon: De høyest betalte styremedlemmer, som utgjør ca 10% av valgte styremedlemmer, i sameier og borettslag ligger på ca kr 3100 pr seksjon pr år. Få seksjonseiere så mer blir det mer på hver enkelt. Arbeidsmengde har også en påvirkning på honoraret

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 6

### Valg av tillitsvalgte

#### Innstilling

Styremedlem Marlein Undheim

Vara May Kristin Stenberg og May Kristiansen

#### Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Marlein Undheim

Anbefales av styret. Er en pålitelig og kompetent seksjonseier



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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **May Kristiansen**  
Anbefalt av styret. er en pålitelig og kompetent seksjonseier
- **May Kristin Stenberg**  
Anbefales av styret. er en kompetent og pålitelig seksjonseier

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

Følgende stiller til valg som valgkomitee:

- **Brit Kalheim**
- **Tone Tjørstad**



## Styrets årsrapport

### Årsrapport 2024

1. Lekkasje inn øvre vinduskarm i stue på nord fasaden i seksjon 204 januar 26/1-24. Det ble iverksatt kartlegging av alle værutsatte vinduer på nord og sørfasaden. Dette også med bakgrunn i at det under rehabiliteringen av fasaden i 2022 ble påvist råteskader, av forskjellig grad, i alle disse vinduskarmene. Til tross for grundig behandling av treverket da ville bli et snarlig behov for å skifte til nye. Obos Prosjekt, i samarbeid med BK Bygg, utførte kartleggingen på alle værutsatte vinduer nord og sør. I samarbeid med Obos Prosjekt og leverandør NorDan fikk sameiet gode priser og to av vinduene levert gratis. Kostnader: Kartlegging kr 62 000,- NorDan: kr 127 570 for 14 vinduer med standard farge og kun faste vinduer. 4 av vinduene var opprinnelig dyrere lukkevinduer. Obos Prosjekt kr 72 500, BK Bygg kr 333 200. Total kostnad: kr 533 571. Ved å skifte alle vinduer ble snittprisen redusert med 13%.

2. Ved oppstart av vannspeilet i mars var pumpen defekt og med påfølgende lekkasje. Rørlegger Galta, med ekstra innkjøpt utstyr og vaktmester konkluderte med at pumpen var utslitt så styret bestilte ny pumpe via Oasis og rørlegger Osv. Sivertsen, som er eneste firma som monterer og har servise på fontener i distriktet. Montering og igangsetting skjer i slutten av mars. Styret avventer et tilbud på årlig service fra Osv Sivertsen og vil sammenligne med vaktmester Flotte Randaberg sin årlige pris.

3. Oppgradering på fellesareal ute i april. Innspill fra beboer om å plante to trær ble utført, blant annet et tuntre. Arbeidet ble utført på dugnad, og ble ganske omfattende siden det ble nødvendig å grave et dreneringsløp i tung og våt jord ut til kanten av plenen og så fylle dette med pukkstein. Faktura for trær ca kr 12 000. Plenen i bakken ved trapp på østsiden var utfordrende å holde i god stand og ble i løpet av vår/sommer erstattet av blomstereng. Denne skal videreutvikles i vår/sommer -25.

4. Vanninntrengning september/oktober i seksjon 305 og 2-3 mindre lekkasjer allerede fra juni og august ifra øvre kant i vinduet ved siden av terrasse dør. Vinduet er inne under tak på hagestue montert for ca 1,5 år før lekkasjene. Usikkert hvor lekkasjen kunne komme fra. BK Bygg, Obos Prosjekt og Bøkon ble engasjert og startet arbeidet i uke 39. Det ble funnet et hull i takpappen, under terrassebord på takterrassen over leilighet 305. Hullet er like over der hvor det er påvist skader innvendig, men lekkasjen/vannet ble ledet langs bjelken i vegg slik at flere meter vegg ble skadet. Taktekker tettet hullet, som har ukjent skadeårsak. I 2021/22 var det en større fasaderehabilitering på bygget og det ble da utført kontroll av taket av takfirma i 2021. Aktuelt: Fuktskader i vegg utvendig og innvendig av gipsplater og isolasjon. Utbedring av skaden ble avsluttet i desember med nye plater, isolasjon, dampsperre, foringer, listverk på balkongdør og vindu og innvendig maling. BK Bygg utbedret skaden utvendig og innvendig. Det er ikke påvist råteskader i konstruksjoner som er åpnet. Fuktmålinger i seksjon 204 viste ingen tegn på fuktskade. Totalkostnad kr: 140 240,- ( BK Bygg kr:132,778. OBOS Prosjekt 7463,-) Utbetaling fra Storebrand kr 28.597, minus egenandel på kr 10.000,-

5. Husleieøkning i august på 7%. Styret vurderte nøye om nødvendighet av en økning. Styret forholder seg til at utgiftene er uforutsigbare og poengterer viktigheten av å ha oppsparte midler.

6. Komfyrvakt. Styret formidlet og administrerte private kjøp av komfyrvakt. Dette ble påbudt i 2010, men etter at vårt bygg var godkjent. Vi anbefaler at alle skaffer seg komfyrvakt. Hvis ønskelig kan styret bistå og kontakte aktuelt Elektriker1 hvis noen flere ønsker dette.

7. Bjørketre. Nabo i Stokkaveien 25 ønsket i vår å felle det store bjørketreet på grensen mellom oss. Styret ser at de har full rett til å felle treet. Det er i ettertid ikke kommet noe info om videre tiltak. Styret utarbeidet et skriv for eventuelle skader som kunne oppstå.

8. Digital nøkkel er etterspurt fra beboer. Det finnes flere slike tilgjengelige nøkkelssystemer, bla annet «Obosnøkkelen». Styret har foreløpig ikke utredet muligheten mtp kostnader både for innkjøp og drift. Det er ekstra utfordringer med at vi har fire hoveddører og en garasjedør og at alle i nabobygget skal ha tilgang til sine



boder og garasjer. Dette er ikke investeringer som ansees som nødvendige. Og bør heller ikke gå på bekostning av nytt porttelefon system som vi heller bør prioritere.



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 283 575	1 212 316	1 281 000	1 344 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 283 575</b>	<b>1 212 316</b>	<b>1 281 000</b>	<b>1 344 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-7 050	-7 050	-7 050	-7 473
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-53 000
Revisjonshonorar	5	-7 500	-7 500	-7 500	-8 500
Forretningsførerhonorar		-51 408	-48 888	-53 100	-56 000
Konsulenthonorar	6	-104 643	-55 781	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	7	-715 489	-406 944	-336 000	-522 000
Forsikringer		-81 570	-92 696	-101 970	-97 000
Kommunale avgifter	8	-7 889	-7 889	-8 300	-8 300
Energi/fyring	9	-38 244	-53 348	-55 000	-55 000
TV-anlegg/bredbånd		-28 512	-28 512	-28 512	-28 512
Andre driftskostnader	10	-201 114	-197 064	-192 816	-202 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 293 420</b>	<b>-955 672</b>	<b>-870 248</b>	<b>-1 067 785</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>					
		<b>-9 845</b>	<b>256 644</b>	<b>410 752</b>	<b>276 215</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		947 318	1 647 370	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>937 473</b>	<b>1 904 014</b>	<b>410 752</b>	<b>276 215</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	13 268	10 740	0	0
Finanskostnader	12	-194 777	-231 254	-231 000	-168 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-181 509</b>	<b>-220 514</b>	<b>-231 000</b>	<b>-168 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>755 964</b>	<b>1 683 500</b>	<b>179 752</b>	<b>108 215</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		755 964	0		
Til annen egenkapital		0	1 683 500		





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

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		7 307	7 662
Forskuddsbetalte kostnader		11 178	0
Andre kortsiktige fordringer	13	1 964	4 484
Driftskonto OBOS-banken		76 659	170 448
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	11 875
Sparekonto OBOS-banken		219 805	340 726
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>316 913</b>	<b>535 195</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>316 913</b>	<b>535 195</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14, 15	-2 022 825	-2 778 790
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 022 825</b>	<b>-2 778 790</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	2 237 521	3 214 757
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 237 521</b>	<b>3 214 757</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 725	14 213
Leverandørgjeld		53 491	53 686
Påløpte renter		898	20 312
Påløpte avdrag		0	3 284
Energiavregning	17	37 068	7 733
Annen kortsiktig gjeld	18	35	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>102 218</b>	<b>99 228</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>316 913</b>	<b>535 195</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 07. 02. 2025  
Styret i S/E Waldemar's Park II

Eva Kristine Rognøy /s/

Helge Stang /s/

Alf Henry Meland /s/





## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### 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.

### ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

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

### PRINSIPPENDRING

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



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

Felleskostnader	1 019 702
Lånekostnad 1 (admin lån)	184 197
Lånekostnad 2 (admin lån)	38 814
Kabel-tv	28 512
Strøm elbil	10 666
Reg. admin lån 1	988
Reg. admin lån 2	696
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 283 575</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 050</b>

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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 50 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

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

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 445
Obos Prosjekt AS	-95 199
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-104 643</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-632 669
Drift/vedlikehold VVS	-4 852
Drift/vedlikehold elektro	-5 646
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-24 946
Drift/vedlikehold heisanlegg	-17 989
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 793
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-8 897
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 166
Kostnader dugnader	-1 532
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-715 489</b>

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-7 889
---------------	--------





**SUM KOMMUNALE AVGIFTER**

**-7 889**



**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-29 931
Andre fyringskostnader	-8 314
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-38 244</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 900
Lyspærer og sikringer	-497
Vaktmestertjenester	-159 924
Vakthold	-4 500
Snørydding	-5 688
Andre fremmede tjenester	-13 573
Kontor- og datarekvisita	-619
Trykksaker	-337
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 050
Andre kontorkostnader	-475
Telefon u/mva	-2 691
Porto	-600
Bank- og kortgebyr	-2 663
Velferdskostnader	-2 599
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-201 114</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	13 055
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	213
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>13 268</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-194 777
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-194 777</b>

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode av eierne (Admin lån)	1 964
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>1 964</b>

**NOTE: 14****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-7 720 167
Egenkapital fra IN tidligere år	5 301 857
Egenkapital fra IN 2024	947 318
Reduksjon EK fra IN	-551 833
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>-2 022 825</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes





at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.  
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme





takt som pantelånet nedbetales.

## NOTE: 15

### UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

## NOTE: 16

### PANT- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,20 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig, 2021	-7 400 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	164 910	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	24 936	
Nedbetalt tidligere, IN	4 569 708	
Nedbetalt i år, IN	803 934	
Restgjeld til banken pr.31.12.2024		-1 836 512

Lånet er et annuitetslån.

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

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,20 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig, 2022	-1 300 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	18 476	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	4 982	
Nedbetalt tidligere, IN	732 149	
Nedbetalt i år, IN	143 384	
Restgjeld til banken pr.31.12.2024		-401 009

### SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN

**-2 237 521**

Lånet er et annuitetslån.

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



**NOTE: 17****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-8 450
----------------------------------	--------

<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-8 450</b>
-----------------------	---------------

**KOSTNADER**

Gass	13 296
------	--------

<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>13 296</b>
----------------------	---------------

Uoppgjorte avregninger	-41 914
------------------------	---------

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-37 068</b>
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyr og fakturaomkostninger	-35
------------------------------	-----

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-35</b>
-----------------------------------	------------





## ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere kostnader til drift og vedlikehold enn budsjettert.

Finanskostnader er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere rentekostnader enn budsjettert.

### Resultat

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

### Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 214 695.



### **Budsjett 2025**

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.  
Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

### **Felleskostnader**

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i S/E Waldemar's Park II

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for S/E Waldemar's Park II som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorføring og autorisert regnskapsførerselskap  
19 av 22 1030 Årsrapport og årsregnskap med revisjonsberetning.pdf



#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 25. februar 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 10.03.25

Selskapsnummer: 1658 Selskapsnavn: S/E WALDEMAR'S PARK II

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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