



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 082 197
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: VERKSHAGEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: OBOS
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: Linh Trinh
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2024

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, 31.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 137 406	2 762 713
Sum inntekter		3 137 406	2 762 713
Kostnader			
Lønnskostnad		148 330	136 920
Annen driftskostnad		2 827 176	2 875 457
Sum kostnader		2 975 506	3 012 377
Driftsresultat		161 900	-249 664
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 831	2 148
Sum finansinntekter		11 831	2 148
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		11 831	2 148
Resultat før skattekostnad		173 731	-247 516
Årsresultat		173 731	-247 516
Totalresultat		173 731	-247 516
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		173 731	-247 516
Sum overføringer og disponeringer		173 731	-247 516



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 923	28 458
Andre fordringer		149 534	628 221
Sum fordringer		151 457	656 679
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		839 453	557 487
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		839 453	557 487
Sum omløpsmidler		990 911	1 214 166
SUM EIENDELER		990 911	1 214 166

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		799 210	625 479
Sum opptjent egenkapital		799 210	625 479
Sum egenkapital		799 210	625 479
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		138 595	536 537
Annen kortsiktig gjeld		53 106	52 150
Sum kortsiktig gjeld		191 701	588 687
Sum gjeld		191 701	588 687
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		990 911	1 214 166



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 376905

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 082 197
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: VERKSHAGEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: OBOS
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: Linh Trinh
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2024

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, 25.05.2024



Organisasjonsnr: 917 082 197
VERKSHAGEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 137 406	2 762 713
Sum inntekter		3 137 406	2 762 713
Kostnader			
Lønnskostnad		148 330	136 920
Annen driftskostnad		2 827 176	2 875 457
Sum kostnader		2 975 506	3 012 377
Driftsresultat		161 900	-249 664
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 831	2 148
Sum finansinntekter		11 831	2 148
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		11 831	2 148
Resultat før skattekostnad		173 731	-247 516
Årsresultat		173 731	-247 516
Totalresultat		173 731	-247 516
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		173 731	-247 516
Sum overføringer og disponeringer		173 731	-247 516



Organisasjonsnr: 917 082 197
VERKSHAGEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 923	28 458
Andre fordringer		149 534	628 221
Sum fordringer		151 457	656 679
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		839 453	557 487
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		839 453	557 487
Sum omløpsmidler		990 911	1 214 166
SUM EIENDELER		990 911	1 214 166
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		799 210	625 479
Sum opptjent egenkapital		799 210	625 479



Sum egenkapital	799 210	625 479
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	138 595	536 537
Annen kortsiktig gjeld	53 106	52 150
Sum kortsiktig gjeld	191 701	588 687
Sum gjeld	191 701	588 687
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	990 911	1 214 166



Organisasjonsnr: 917 082 197
VERKSHAGEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 694

Verkshagen Boligsameie



Velkommen til årsmøte i Verkshagen Boligsameie

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

Dato for årsmøtet:

16. april 2024 kl. 18:00, Teglverket skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem 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. Innkomne forslag: Hyppigere vask av oppganger i vinterhalvåret
7. Innkomne forslag: Endring av vedtekter om garasje plass §4.2 (4)
8. Fastsettelse av honorarer
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Verkshagen Boligsameie



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Bjørnar Sollie er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Bjørnar Sollie foreslått. Som protokollvitner ble XX og XX foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg
1. Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Innkome forslag: Hyppigere vask av oppganger i vinterhalvåret

Forslag fremmet av:
Syed Hani Ali Zaidi

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ønsker at det vaskes tre ganger i uka i vinterhalvåret.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget.

Bakgrunn for styrets innstilling: Det vaskes i dag en gang i uka i sommerhalvåret og to ganger i uka i vinterhalvåret. Styret er klar over at det til tider har vært / er utfordringer med kvaliteten på vedlikeholdet. Styrets oppfatning er at mangelfullt renhold skyldes disse kvalitetsutfordringene, og at løsningen ikke er å øke



hyppigheten på renhold fra to ganger ukentlig i vinterhalvåret. Å vaske én ekstra gang i uka i vinterhalvåret vil koste sameiet ca. 50 000 kr årlig (styrets estimat før innhenting av ev. konkret tilbud).

Forslag til vedtak

Det bestilles vask av oppgangene tre ganger i uka i vinterhalvåret.

Sak 7

Innkommne forslag: Endring av vedtekter om garasje plass §4.2 (4)

Forslag fremmet av:

Bjørn Gunnar Lyche og Ola Børre Larsen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Ønsker å endre dagens tekst i vedtektene som omhandler utleie av garasjeplasser slik at det vil være mulig å leie ut til andre enn de som bor i sameiet.

Dagens tekst i vedtektene:

(4) Parkeringsplassene kan ikke leies ut til personer som ikke er bosatt i sameiet eller eier en leilighet i sameiet.

Forslaget er å endre til følgende tekst:

(4) Beboere som disponerer p-plass i garasje kan leie ut sin plass også til andre enn de som bor i sameiet. Leieforhold skal meldes styret, og det skal foreligge skriftlig kontrakt (iht sameiets utarbeide std-mal) på leieforholdet. Ansvaret ved bruken av plassen, bruk av strøm på plassen mm knyttes overordnet til eierseksjonen som disponerer plassen i sameiet.

Forslag til vedtak

Vedtektene endres som beskrevet i forslaget.

Sak 8

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 140 000.



Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bjørn Gunnar Lyché
Valgkomiteens innstilling

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hanne Grydeland
Valgkomiteens innstilling
- Velges i det fysiske møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Per Einar Enersen
Valgkomiteens innstilling
- Stian Bakke Tørnes
Valgkomiteens innstilling

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Velges i det fysiske møte
- Velges i det fysiske møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Gunnar Lyche	Stålverkskroken 4
Nestleder	Hanne Grydøland	Gladengveien 8 B
Styremedlem	Fredrik Horn	Stålverkskroken 4
Styremedlem	Hajra Iftikhar Khan	Gladengveien 8 A
Varamedlem	Per Einar Enersen	Gladengveien 8 A
Varamedlem	Stian Bakke Tornes	Gladengveien 8 A

Valgkomiteen

Styret

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post verkshagen@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 Verkshagen Boligsameie

Sameiet består av 66 seksjoner.

Verkshagen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 917082197, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

129 109

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

Verkshagen Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid

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

- **Sak mot Obos / skader på glassrekkverk**

Stålverkskroken sameie inngikk høsten 2022 forlik med Obos om utbedring / erstatning av en rekke mangler ved bygget. Mange av forholdene gjelder også våre bygg, og er forhold vi har varslet Obos / Veidekke om over en lang periode. Styret rettet i 2023 krav mot Obos i Forlikrådet - vha. samme advokat som Stålverkskroken benyttet - om utbedring / erstatning for bl.a. mangelfullt glassrekkverk og mangelfullt betongdekke i parkeringskjelleren.

Obos har gått med på å utbedre betongdekket i parkeringskjelleren (påføre epoksybelegg), men har ikke imøtekommet noen av de øvrige kravene. Styret er sterkt uenige med Obos i at de ikke har ansvar for å utbedre forholdene over, særlig glassrekkverkene mener vi må utbedres.

Det som er problemet er at glassene som tjenestegjør som rekkverk på balkongene ikke tåler det forurensede vannet som kommer fra balkongene over. Dette var utbygger åpenbart klar over før oppstart, da det fremkommer at slikt ikke skal skje i kravsspesifikasjonen for prosjektet. Mens FDV-instruksen hevder at dette skal vaskes med vanlig vann og myk klut/svamp, hevde Veidekke at skadene i glasset lar seg vaske bort med kraftige skuremidler, eddik etc. (altså det motsatte av hva FDV-instruksen tilsier). Sintef har i rapport for Stålverkskroken (2022) konkludert med at “[...] merker på glassene i rekkverkene i Stålverkskroken sameie kommer blant annet fra avrenning fra betongdekkene over, som er overliggende balkonger eller overbygg. [...]. Sementvann og løsninger fra betong er sterkt alkaliske og virker korroderende på glass. For å redusere risikoen for at disse skadene oppstår igjen, bør balkongene dreneres.”

Vi mener at det ikke er holdbart at Obos ikke tar ansvar for å utbedre feilen i vårt sameie, både fordi dette er en bygningsteknisk feil og fordi de har utbedret feilen i Stålverkskroken sameie, som er oppført som *samme prosjekt* som Verkshagen sameie.

Saken er pågående.

- **Generelle kontroller og utbedringer**

Årlig service på vann, varme og sprinkelanlegg er utført, og det er funnet at anleggene er i orden. Det er foretatt mindre utbedringer i fellesområdene: Garasjeporten har fått nye fjører og deksler, og det er montert sensorer for automatisk åpning av garasjeporten ved utkjøring. Utekran ved Stålverkskroken 4 er skiftet ut. Det er bestilt service av avfallsbrønner (da disse fyller seg med vann). Det er kjøpt inn vifter for å tørke vann garasjekjelleren på de mest snørike dagene. Det er meldt inn manglende skilting av Stålverkskroken 4 til Bymiljøetaten.

- **Takterrassen og Grønn Gruppe**

Pergolaen ble våren 2023 forsterket med en betongfot, og er nå igjen funksjonell etter at det ene benet blåste ned sommeren før. Sommeren 2023 ble det imidlertid vanskelig å benytte takterrassen, da to måkefamilier slo seg ned med egg og unger



på taket. I år har vi spent liner over fordrøyningsbedet for å forsøke å holde måkene unna, samt har et mål om å være jevnlig oppe på takterrassen gjennom våren for å avskrekke fra hekking. Alle beboere oppfordres til å være med på "dugnaden": Vi må ha menneskelig aktivitet på taket minst to ganger daglig frem til sommeren.

- **Fasadevask**

Fasadevask våren 2022 ble utsatt i forbindelse med rivingen av stålverkshallene. Fasadevasken våren 2023 ble skrinlagt da AF Decom gikk tilbake på skriftlig bekreftelse av at de ville dekke utgifter til vask av fasaden, da de mente å ikke kunne påvise at fasaden var tilskitnet av støv fra rive-prosjektet. Styret er i prosess med å hente inn tilbud på vask av fasade og balkongglass våren 2024.

- **Økning av felleskostnader**

Styret besluttet å øke felleskostnadene med 4 % fra 01.01.2024 for å holde følge med leverandørenes prisstigning. Det ble også besluttet å øke garasjeleie med 50,- kroner per måned per plass, samt øke husleiebidraget for TV/Internett med 51,- kroner per måned, da disse to kostnadene har vært uendret de siste årene og ikke lenger speilet faktisk kostnad.

- **Det er nå mulig å lese av varmeforbruk på daglig basis**

Det er montert TSS radioinnsamlere fra Techem i oppgangene, slik at det nå er mulig for alle seksjonseiere å få innsyn i eget forbruk av varmtvann på daglig basis. Sameiet leier radioinnsamlerne gratis av Techem, og betaler rundt 50 kr per seksjon per år for tilgang til portalen.



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 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 799 210.

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 Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8% for renovasjon, 20,3% for vann- og avløp og 145% for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

Forsikring

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret for 2024 er på kroner 126 016. Dette er en økning på kroner 6346.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 4% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Verkshagen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Verkshagen Boligsameie 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 årsregnskapet 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 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap. Årsrapport 2023.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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, 21. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 089 449	2 624 799	3 121 000	3 249 000
Andre inntekter	3	47 957	137 914	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 137 406	2 762 713	3 121 000	3 249 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 330	-16 920	-20 000	-22 000
Styrehonorar	5	-130 000	-120 000	-130 000	-140 000
Revisjonshonorar	6	-8 875	-8 375	-10 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-119 670	-115 070	-123 000	-127 000
Konsulenthonorar	7	-88 750	-38 386	-40 000	-70 000
Drift og vedlikehold	8	-399 406	-718 682	-530 000	-605 000
Forsikringer		-198 979	-180 403	-200 000	-220 000
Kommunale avgifter	9	-654 305	-534 094	-746 000	-756 000
Energi/fyring	10	-659 795	-625 822	-500 000	-460 000
TV-anlegg/bredbånd		-307 806	-259 793	-285 000	-340 000
Andre driftskostnader	11	-389 589	-394 833	-437 000	-451 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 975 506	-3 012 377	-3 021 000	-3 203 000
DRIFTSRESULTAT		161 900	-249 664	100 000	46 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	11 831	2 148	4 000	2 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		11 831	2 148	4 000	2 000
ÅRSRESULTAT		173 731	-247 517	104 000	48 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		173 731	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-247 517		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		20 862	21 282
Kundefordringer		1 923	28 458
Forskuddsbetalte kostnader		96 659	277 731
Energiavregning	13	32 013	329 208
Driftskonto OBOS-banken		365 276	539 271
Sparekonto OBOS-banken		474 177	18 216
SUM OMLØPSMIDLER		990 911	1 214 166
SUM EIENDELER		990 911	1 214 166
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		799 210	625 479
SUM EGENKAPITAL		799 210	625 479
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		53 211	52 150
Leverandørgjeld		138 595	536 537
Annen kortsiktig gjeld	14	-105	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		191 701	588 687
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		990 911	1 214 166



10

Verkshagen Boligsameie

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 19.03.2024

Styret i Verkshagen Boligsameie

Bjørn Gunnar Lyche /s/

Fredrik Horn /s/

Hajra Iftikhar Khan /s/

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 415 876
Felleskostnader	292 248
Kabel-TV	256 608
Garasjeleie	91 800
Frysebokser	16 653
Hybel	11 664
Strøm elbil	4 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 089 449

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Refusjon	47 957
SUM ANDRE INNETEKTER	47 957

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

Arbeidsgiveravgift	-18 330
SUM PERSONALKOSTNADER	-18 330

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 130 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 15 131, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-72 244
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 038
Andre konsulentonorarer	-4 469
SUM KONSULENTHONORAR	-88 750

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-31 720
Drift/vedlikehold VVS	-32 257
Drift/vedlikehold elektro	-19 263
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-21 543
Drift/vedlikehold heisanlegg	-118 230
Drift/vedlikehold brannsikring	-45 758
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-75 539
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-52 539
Kostnader dugnader	-2 557
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-399 406

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-372 913
Renovasjonsavgift	-281 392
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-654 305

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

Elektrisk energi	-235 567
Fjernvarme	-424 228
SUM ENERGI / FYRING	-659 795

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 363
Container	-7 730
Lyspærer og sikringer	-6 104
Vaktmestertjenester	-129 703
Vakthold	-12 223
Renhold ved firmaer	-150 795
Snørydding	-34 713
Andre fremmede tjenester	-24 696
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-15 131
Andre kontorkostnader	-1 382
Bank- og kortgebyr	-3 250
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-389 589

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 328
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 961
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 231
Andre renteinntekter	311
SUM FINANSINTEKTER	11 831

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

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-409 260
----------------------------------	----------

SUM INNETEKTER	-409 260
-----------------------	-----------------

KOSTNADER

Administrasjon	45 424
----------------	--------

Fjernvarme	395 849
------------	---------

SUM KOSTNADER	441 273
----------------------	----------------

SUM ENERGIAVREGNING	32 013
----------------------------	---------------

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: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fakturagebyr	105
--------------	-----

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	105
-----------------------------------	------------



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6659540. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 16.04.24

Selskapsnummer: 694 Selskapsnavn: Verkshagen Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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