



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 827 298 662
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SIDESPORET BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
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: Ramazan Ay
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2024

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, 17.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 034 969	2 960 161
Sum inntekter		3 034 969	2 960 161
Kostnader			
Lønnskostnad		142 625	154 035
Annen driftskostnad		2 781 823	2 444 128
Sum kostnader		2 924 448	2 598 163
Driftsresultat		110 521	361 998
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		40 865	6 602
Sum finansinntekter		40 865	6 602
Annen finanskostnad		175	
Sum finanskostnader		175	0
Netto finans		40 690	6 602
Resultat før skattekostnad		151 211	368 600
Årsresultat		151 211	368 600
Totalresultat		151 211	368 600
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		151 211	368 600
Sum overføringer og disponeringer		151 211	368 600



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			35
Andre fordringer		281 740	562 852
Sum fordringer		281 740	562 887
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 963 865	1 404 123
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 963 865	1 404 123
Sum omløpsmidler		2 245 605	1 967 010
SUM EIENDELER		2 245 605	1 967 010

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		1 880 489	1 729 278
Sum opptjent egenkapital		1 880 489	1 729 278
Sum egenkapital		1 880 489	1 729 278
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		285 715	202 024
Annen kortsiktig gjeld		79 401	35 709
Sum kortsiktig gjeld		365 116	237 733
Sum gjeld		365 116	237 733
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 245 605	1 967 010



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 425011

Enheten

Organisasjonsnummer: 827 298 662
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET STRØMMEN VERKSTED 1
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
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: Ramazan Ay
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2024

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, 06.06.2024



Organisasjonsnr: 827 298 662
SAMEIET STRØMMEN VERKSTED 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 034 969	2 960 161
Sum inntekter		3 034 969	2 960 161
Kostnader			
Lønnskostnad		142 625	154 035
Annen driftskostnad		2 781 823	2 444 128
Sum kostnader		2 924 448	2 598 163
Driftsresultat		110 521	361 998
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		40 865	6 602
Sum finansinntekter		40 865	6 602
Annen finanskostnad		175	
Sum finanskostnader		175	0
Netto finans		40 690	6 602
Resultat før skattekostnad		151 211	368 600
Årsresultat		151 211	368 600
Totalresultat		151 211	368 600
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		151 211	368 600
Sum overføringer og disponeringer		151 211	368 600



Organisasjonsnr: 827 298 662
SAMEIET STRØMMEN VERKSTED 1

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			35
Andre fordringer		281 740	562 852
Sum fordringer		281 740	562 887
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 963 865	1 404 123
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 963 865	1 404 123
Sum omløpsmidler		2 245 605	1 967 010
SUM EIENDELER		2 245 605	1 967 010
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 880 489	1 729 278
Sum opptjent egenkapital		1 880 489	1 729 278



Sum egenkapital	1 880 489	1 729 278
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	285 715	202 024
Annen kortsiktig gjeld	79 401	35 709
Sum kortsiktig gjeld	365 116	237 733
Sum gjeld	365 116	237 733
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 245 605	1 967 010



Organisasjonsnr: 827 298 662
SAMEIET STRØMMEN VERKSTED 1

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. 2676

Sameiet Strømmen Verksted 1



Velkommen til årsmøte i Sameiet Strømmen Verksted 1

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:

7. mai 2024 kl. 18:00, Strømmen Storsenter, Plenumsalen 3. etasje. Inngang ved siden av Kremmerhuset i 2. etg..

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. Navneskifte fra Strømmen Verksted 1 til Sidesporet boligsameie
8. Fartshumper og bom
9. Reseksjonering av garasjeplassene
10. Nøkkelbokser ved alle innganger til sameiet
11. Levegger ved inngangsdørene
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Strømmen Verksted 1



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.

Styrets innstilling

Styrets leder foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak

Kristin Johnsbråten 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 Børge Jacobsen valgt. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] 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.

Vedlegg
1. Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr:125.000, som i fjor.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 125.000



Sak 7

Navneskifte fra Strømmen Verksted 1 til Sidesporet boligsameie

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Ved flere anledninger har vårt sameie blitt blandet sammen med Sameiet Strømmen Verksted 2. Vi har mottatt fakturaer som skulle til dem, og MER endret våre priser for lading av elbiler samtidig som SV2 fordi de tydeligvis trodde at vi var ett stort sameie.

Det kan fort blir enda mer sammenblanding etter hvert som området bygges ut, vi må må forvente at det kommer både Sameiet Strømmen verksted 3 og 4.

I tillegg er det praktisk og lett vint, særlig i kommunikasjonen med leverandører, at sameiet har et navn som samsvarer med gateadressen.

Styrets innstilling

Styret innstiller til navneendring: Sidesporet boligsameie

Forslag til vedtak

Navnet endres til Sidesporet boligsameie

Sak 8

Fartshumper og bom

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

På årsmøtet i 2023 ble det foreslått å sette opp fartshumper og eventuelt en bom. Styret ble gitt mandat til å utrede saken. Det er siden innhentet tilbud på både fartsdumper og bom, og saken er diskutert to ganger med styret i Strømmen verksted 2. De stiller seg positive til saken.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at det monteres 3 fartshumper på veien mellom sameiene, samt 3 fartsdumper i parkeringshuset. Dersom fartshumper ikke er tilstrekkelig, tas spørsmålet om bom opp på neste årsmøte.

Forslag til vedtak

Styret sørger for montering av nevnte fartshumper.

Sak 9

Reseksjonering av garasje plassene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Styret ønsker å se på muligheten for å reseksjonere slik at garasjeplassene blir tilleggsdel til leilighetene på samme måte som bodene i kjelleren alltid har vært.

På denne måten kan vi muligens unngå at garasjeplassene blir registrert og skattlagt som næringseiendom.

Forslag til vedtak

Styret har mandat til å se nærmere på reseksjonering av garasjene.

Sak 10

Nøkkelpokser ved alle innganger til sameiet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ringetablåets brikkeleser er i løpet av vinteren tatt i bruk som alternativ måte å åpne inngangsdørene.

Brikkene er mye sikrere fordi vi kan fjerne tilgangen for mistede brikker. Brikkene koster også en brøkdel av kostnadene for nøkler.

Styret ønsker å se nærmere på muligheten for at øvrige inngangsdører med elektrisk åpning også kan åpnes med brikke. På grunn av et stort antall nøkler på avveie, ønsker vi etterhvert å se på muligheten for å fjerne de fysiske låsene.

Styret ønsker mandat til å montere brikkeavlesningsutstyr til garasje og boddører. Dette vil omfatte en investering på ca. kr.100.000, når montering forestås av styrets medlemmer.

Styrets innstilling

Styret ber om mandat til å sjekke alternativer samt kjøpe inn nødvendig utstyr.

Forslag til vedtak

Styret får mandat til å investere ca. 100.000 kroner for å kjøpe inn og montere nødvendig utstyr.

Sak 11

Levegger ved inngangsdørene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Flere ganger gjennom vinteren, har snøen fokket seg til foran inngangsdørene og gjort at disse har blitt stående åpne.

Styrets innstilling

Styret ønsker å sette opp levegger som hindrer snøen i å fukke seg foran inngangsdørene.



Forslag til vedtak

Styret får mandat til å kjøpe inn materialer for å snekre og sette opp levegger.

Vedlegg

2. Levegg.jpg

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Benjamin Pallin Bø

Jeg er godt rustet til å representere sameiets i interesser på en effektiv måte. Mitt engasjement for å forbedre bomiljøet, kombinert med min åpenhet for innspill og synspunkter fra beboerne, gjør meg til en pålitelig kandidat. Jeg er dedikert til å samarbeide med andre og jobbe for å realisere våre felles mål.

- Børge Jacobsen

Børge Jacobsen er en erfaren og svært praktisk kandidat med stor teknisk innsikt. Det er et uttalt ønske fra dagens styre at han fortsetter i to år til. Sammen med Geir Sandberg har han spart sameiet for mange penger, blant annet ved å montere overvåkningskameraer samt ordnet opp når nedkast har vært tette. Han har i tillegg brukt atskillige timer på varmtvannsregnskapet for å få det presentabelt og korrekt. Det er et uttalt ønske for øvrige styremedlemmer at han gjenvelges.

- Geir Sandberg

Geir Sandberg er den mest praktisk anlagte personen i styret idag, sammen med Jacobsen. Sandberg og Jacobsen har spart beboerne for betydelige penger gjennom som for eksempel montering av overvåkningskameraer, skifte av filtre og justering av termostater. Er i gang med å utrede videre adgangskontroll med nøkkelbrikker. Sandberg har også hjulpet mange beboere med andre praktiske spørsmål.



ÅRSRAPPORT Sameiet Strømmen verksted 1 2023/2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder Kristin Johnsbråten, Sidesporet 4
Styremedlem Børge Jacobsen, Sidesporet 2
Styremedlem Geir Sandberg, Sidesporet 4
Styremedlem Robert Voldhuset, Sidesporet 2
Styremedlem Linda Hoff, Sidesporet 4

Valgkomite

Medlem Bård Ellingsen, Sidesporet 2
Medlem Elisabeth Tollefsen, Sidesporet 6

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du blant annet oversikt over din bolig, felleskostnader, husordensregler, vedtekter og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Strømmen Verksted 1

Sameiet består av 71 eierseksjoner*.

Sameiet Strømmen Verksted 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 827298662, og ligger i Lillestrøm kommune, Gårds- og bruksnummer: 78 1679.

Sameiet Strømmen Verksted 1 har ingen ansatte.

*Sameieandel i eiendom med enerett til bruk av bruksenhet i eiendommen.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor: BDO AS.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Tryg Forsikring med polisenummer 7767722.

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.



Skader meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS.

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.

Innboforsikring må den enkelte seksjonseier selv sørge for å kjøpe.

STYRETS ARBEID I 2023/2024

Det har i 2023/2024 vært avholdt ett ordinært fysisk årsmøte og ett ekstraordinært digitalt årsmøte.

Styret har gjennomført 11 ordinære møter og behandlet 109 saker.

Det er gjennomført 3 møter med styret i Strømmen Verksted 2 og 2 møter med Thon/Consto.

Av større saker som styret har behandlet nevnes:

Etablering av overvåkningskameraer

Montering av kameraer ble sluttført i 2023. Arbeidet er forskriftsmessig utført med betydelige besparelser ved at 2 av styrets teknisk kyndige utførte jobben.

Garasjeporter

Det har vært vedvarende problemer med ytre garasjeport. Dette gjelder særlig når det er kaldt ute. Styret har mange ganger vært i kontakt med både Thon (eier av porten) og Hörmann, som har vedlikeholdsansvaret..

Det er montert manuell kjetting for åpning av port som en sikkerhetsforanstaltning og inngått vedlikeholdsavtale mellom Thon, Hörmann, Strømmen verksted 1 og 2.

Forsikring

Styret har innhentet tilbud fra tre konkurrerende forsikringsselskap, inkludert dagens leverandør, Tryg. Etter vurdering av beste pris opp mot vilkår, ble avtalen forlenget med Tryg.

Fjernvarme og avregning fra Ista

Sammen med felleskostnadene faktureres alle leiligheter et a-konto-beløp på kr.10 pr. kvadratmeter pr. måned for bruk av fjernvarme, det vil si for både gulvvarme og varmt tappevann.

For at avregningene skulle bli korrekte etter innflytting, er det nedlagt atskillige timer fra ett av styremedlemmene. Vedvarende feil tallgrunnlag og sen respons fra Ista, er årsaken til at saken tok uforholdsmessig lang tid.

Nå skal alle målere være korrekt koblet slik at Ista kan gjennomføre en årlig avstemming mot det som er trukket a-konto. Ved flytting vil Ista ta et gebyr for avregning av gammel eier og registrering av ny eier.

Samtlige eiere kan selv hente ut data om forbruk i Istas portal www.istaonline.no .



Det er sendt ut brukernavn og passord til alle enheter. Passordet må endres ved første innlogging. Ved problemer med innlogging kan man kontakte Ista for hjelp. E-post adressen er support@ista.no

Bytte av filter / Flexit ventilasjonsanlegg

På forrige ordinære årsmøte ble det bestemt at den enkelte seksjonseier har plikt til å bytte filter i ventilasjonsanlegget minst én gang pr år for å unngå fuktrelaterte skader. Styret kjøpte inn filter og ett av styremedlemmene delte ut og viste majoriteten av seksjonseierne hvordan et bytte foregår.

Filter inngår nå i felleskostnadene, og nytt filter vil deles ut i løpet av høsten 2024.

Det er mulig å bestille ekstra filter til hyppigere skifte ved å benytte lenke som finnes på Vibbo under temaet «Kjøp ekstra filter til ventilasjonsanlegget».

TV og Internett

Bindingstiden mot Telia har gått ut, og dermed kunne styret hente inn tilbud fra flere leverandører. Prisforskjellene var ikke store, men tilbudet fra Telenor ble vurdert som best. Byttet fra Telia til Telenor gir som ekstra bonus at sameiet nå er fysisk koblet til to helt separate eksterne fiberinfrastrukturer.

Bygårdsservice

Bygårdsservice har ansvaret for flere oppgaver på vegne av sameiet. Blant annet, snørydding/strøing, uteområder, trappevask, vask av p-kjeller etc.

Snørydding har vært mye bedre denne sesongen enn forrige. Styret har imidlertid pågående saker om blant annet vedlikehold og beplantning ute. Oppfølging av manglende kvalitet og bedre rutiner, fortsetter fremover.

Avtale om adkomst gjennom kulvert.

Det er inngått avtale med Thon om at følgende skal tinglyses for adkomsten til vårt garasjeanlegg:

Nåværende og fremtidige eiere av gnr. 78, bnr. 1679, snr. 1-70; gnr. 78, bnr. 1687, snr. 1-102 og gnr. 78, bnr. 1686 i Lillestrøm kommune (Heretter kalt "Eiendommene") skal ha vederlagsfri adkomst- og ferdselsrett, motorisert og til fots, over gnr. 78, bnr. 1 i Lillestrøm kommune, frem til tomtegrensen som er markert med gult på vedlagte kart.

Veistrekningen går fra rundkjøringen i Sagbruksveien ved Bråte bru, ned i en kulvert og under bakken frem til tomtegrensen mellom gnr. 78, bnr. 1 og gnr. 78, bnr. 1679, det vil si frem til innkjøringen til den underjordiske garasjen tilhørende gnr. 78, bnr. 1679.

Nåværende og fremtidige eiere av gnr. 78, bnr. 1 i Lillestrøm kommune skal ha ansvaret for å bekoste all drift og alt vedlikehold av ovennevnte veistrekning, herunder nødvendig vinterdrift av området mellom rundkjøringen og kulverten og belysning i kulverten, slik at Eiendommene til enhver tid kan benytte veistrekningen for adkomst til Eiendommens garasjeanlegg, både med personbil og til fots.

Det er også inngått en midlertidig avtale der sameiene i byggetrinnene 1 og 2 har driftsansvaret så lenge det bare er vi som benytter kulverten.



Samarbeid med Strømmen verksted 2

- Eksempler på felles styrediskusjoner Avtale om kulvert og servitutter, Fartsdempere og bom, snøbrøyting, fellesområder og garasjeanlegget.
- Praktiske venner SV1 og SV2. Det opprettet en arbeidsgruppe med frivillige fra begge sameier som utfører enkle vaktmestertjenester, som å fjerne snø- «pølser» etter brøyting foran kulvert
- Vibbo-klynge. Når det legges ut informasjon, kan den deles til begge sameiene.

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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2023 var til sammen kr 3 043 969,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2023 var til sammen kr 2 924 448,- som er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader til fyring som gjelder avregning for årene 2021,2022 og 2023.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

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 1 880 489,-.

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 39% for vann- og avløp, renovasjon (avfallssuk) får en økning på 0,3%. Eiendomsskatten følger egne satser.



Energikostnader

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 Sameiet Strømmen Verksted 1.

Lån

Sameiet Strømmen Verksted 1 har ingen lån.

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 følgende økninger i 2024:

- 01.01.2024: Felleskostnadene beregnet etter brøk økte med 4,57%
- 01.01.2024: Felleskostnader med lik fordeling ble redusert med kr 113,-
- 01.04.2024: Ny innkreving – «Filter» med mnd. innkreving på kr 40,-
- 01.05. tom. 30.06: Leiefri periode for innkreving av TV/Bredbånd
- 01.08.2024: TV/Bredbånd innkreves med kr 419,- pr. mnd.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET STRØMMEN VERKSTED 1

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET STRØMMEN VERKSTED 1.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- 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 i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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.

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,



BDO

og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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>

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: YMQWA-LO0HQ-VGIMF-Z0SS2-BFDI6-YJ8T7



SAMEIET STRØMMEN VERKSTED 1 ORG.NR. 827 298 662, KUNDENR. 2676

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 904 606	2 858 273	2 897 000	2 903 000
Ladeinntekter EL-bil		130 363	81 818	100 000	150 000
Andre inntekter		0	20 070	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 034 969	2 960 161	2 997 000	3 053 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-17 625	-19 035	-19 000	-20 000
Styrehonorar	4	-125 000	-135 000	-135 000	-135 000
Revisjonshonorar	5	-10 034	-11 744	-10 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-104 590	-100 555	-106 000	-108 000
Konsulenthonorar	6	-43 375	-36 504	-30 000	-50 000
Drift og vedlikehold	7	-324 844	-352 415	-390 000	-385 000
Forsikringer		-173 554	-159 811	-175 000	-190 000
Kommunale avgifter	8	-896 560	-965 451	-845 000	-960 000
Energi/fyring	9	-518 351	-157 975	-240 000	-145 000
TV-anlegg/bredbånd		-331 528	-276 822	-300 000	-350 000
Andre driftskostnader	10	-406 862	-382 851	-445 000	-460 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 924 448	-2 598 163	-2 695 000	-2 818 000
DRIFTSRESULTAT		110 521	361 998	302 000	235 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	40 865	6 602	0	0
Finanskostnader	12	-175	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		40 690	6 602	0	0
ÅRSRESULTAT		151 211	368 600	302 000	235 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		151 211	368 600		



SAMEIET STRØMMEN VERKSTED 1
ORG.NR. 827 298 662, KUNDENR. 2676

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		28 691	2 710
Kundefordringer		0	35
Forskuddsbetalte kostnader		250 445	229 791
Energiavregning	13	2 604	330 352
Driftskonto OBOS-banken		223 384	200 454
Sparekonto OBOS-banken		431 526	1 203 669
Sparekonto OBOS-banken II		1 308 955	0
SUM OMLØPSMIDLER		2 245 605	1 967 010
<hr/>			
SUM EIENDELER		2 245 605	1 967 010
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 880 489	1 729 278
SUM EGENKAPITAL		1 880 489	1 729 278
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		79 401	35 709
Leverandørgjeld		285 715	202 024
SUM KORTSIKTIG GJELD		365 116	237 733
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 245 605	1 967 010
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lillestrøm, 09. april 2024
Styret i Sameiet Strømmen Verksted 1

Kristin S.N. Johnsbråten/s/

Geir Sandberg/s/

Børge Jacobsen/s/

Linda Hoff/s/

Robert Voldhuset/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 175 384
Kabel-TV	326 862
Felleskostnader	284 760
Garasjeleie	122 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 909 406

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-4 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 904 606

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-17 625
SUM PERSONALKOSTNADER	-17 625

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 2022/2023, og er på kr 125 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 034.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-32 031
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 344
SUM KONSULENTHONORAR	-43 375

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-45 642
Drift/vedlikehold VVS	-31 629
Drift/vedlikehold elektro	-1 375
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-30 932
Drift/vedlikehold heisanlegg	-102 636
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 530
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-67 292
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-28 808
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-324 844

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-21 420
Vann- og avløpsavgift	-625 100
Renovasjonsavgift	-250 040
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-896 560

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-81 886
Andre fyringskostnader	-436 465
SUM ENERGI / FYRING	-518 351

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

Container	-35 625
Driftsmateriell	-8 028
Vaktmestertjenester	-323 868
Andre fremmede tjenester	-3 840
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 980
Andre kontorkostnader	-2 440
Bank- og kortgebyr	-3 205
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-378 986

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 002
Renter av sparekonto i OBOS-banken	36 812
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 051
SUM FINANSINNEKTER	40 865

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-175
SUM FINANSKOSTNADER	-175

NOTE: 13**ENERGIAVREGNING****INNEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-292 900
SUM INNEKTER	-292 900

KOSTNADER

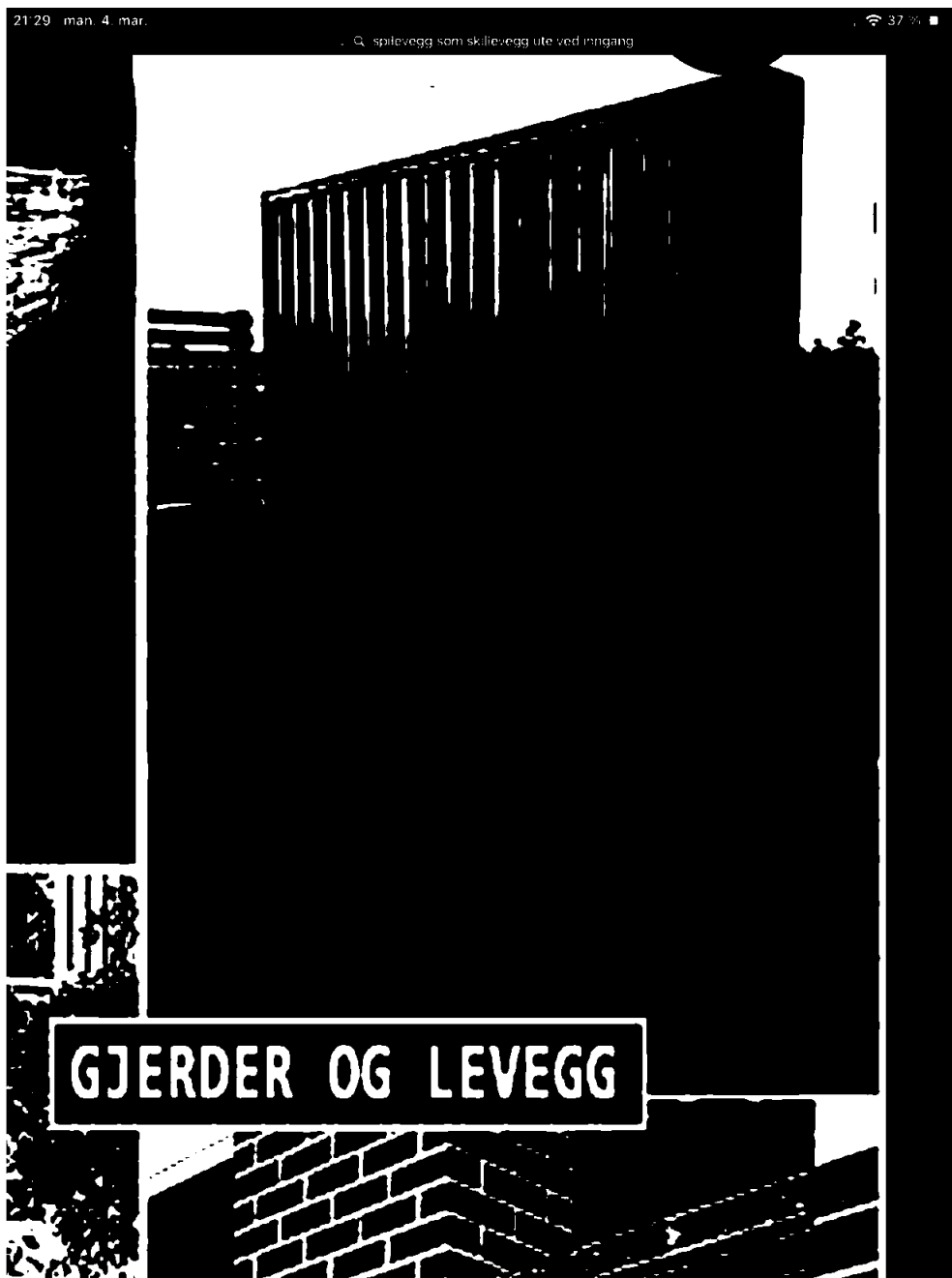
Fjernvarme	295 504
SUM KOSTNADER	295 504

SUM ENERGIAVREGNING	2 604
----------------------------	--------------

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.

Vedlegg 2 til sak 11. Levegger ved inngangsdørene





Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 7.05.24

Selskapsnummer: 2676 Selskapsnavn: Sameiet Strømmen Verksted 1

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.