



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 823 041 322
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET A4 MOSS GLASSVERK
Forretningsadresse: v/ 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: Eli Stræte
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, 09.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 550 070	1 450 533
Sum inntekter		1 550 070	1 450 533
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	92 780
Annen driftskostnad		1 373 041	1 755 214
Sum kostnader		1 464 321	1 847 994
Driftsresultat		85 749	-397 461
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 184	1 537
Sum finansinntekter		4 184	1 537
Annen finanskostnad		12 810	7 050
Sum finanskostnader		12 810	7 050
Netto finans		-8 626	-5 513
Resultat før skattekostnad		77 123	-402 974
Årsresultat		77 123	-402 974
Totalresultat		77 123	-402 974
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		77 123	-402 974
Sum overføringer og disponeringer		77 123	-402 974



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		20 000	20 000
Sum varige driftsmidler		20 000	20 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		20 000	20 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		136 849	125 602
Sum fordringer		136 849	125 602
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		345 785	278 400
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		345 785	278 400
Sum omløpsmidler		482 634	404 002
SUM EIENDELER		502 634	424 002

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		170 382	93 259
Sum opptjent egenkapital		170 382	93 259
Sum egenkapital		170 382	93 259
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		149 864	185 371
Sum annen langsiktig gjeld		149 864	185 371
Sum langsiktig gjeld		149 864	185 371
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 056	63
Leverandørgjeld		101 517	63 260
Annen kortsiktig gjeld		76 814	82 050
Sum kortsiktig gjeld		182 388	145 373
Sum gjeld		332 252	330 744
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		502 634	424 002



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 446129

Enheten

Organisasjonsnummer: 823 041 322
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET A4 MOSS GLASSVERK
Forretningsadresse: v/ 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: Eli Stræte
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, 12.06.2024



Organisasjonsnr: 823 041 322
SAMEIET A4 MOSS GLASSVERK

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 550 070	1 450 533
Sum inntekter		1 550 070	1 450 533
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	92 780
Annen driftskostnad		1 373 041	1 755 214
Sum kostnader		1 464 321	1 847 994
Driftsresultat		85 749	-397 461
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 184	1 537
Sum finansinntekter		4 184	1 537
Annen finanskostnad		12 810	7 050
Sum finanskostnader		12 810	7 050
Netto finans		-8 626	-5 513
Resultat før skattekostnad		77 123	-402 974
Årsresultat		77 123	-402 974
Totalresultat		77 123	-402 974
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		77 123	-402 974
Sum overføringer og disponeringer		77 123	-402 974



Annen egenkapital	170 382	93 259
Sum opptjent egenkapital	170 382	93 259
Sum egenkapital	170 382	93 259
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	149 864	185 371
Sum annen langsiktig gjeld	149 864	185 371
Sum langsiktig gjeld	149 864	185 371
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 056	63
Leverandørgjeld	101 517	63 260
Annen kortsiktig gjeld	76 814	82 050
Sum kortsiktig gjeld	182 388	145 373
Sum gjeld	332 252	330 744
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	502 634	424 002



Organisasjonsnr: 823 041 322
SAMEIET A4 MOSS GLASSVERK

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. 8193

Sameiet A4 Moss Glassverk



Velkommen til årsmøte i Sameiet A4 Moss Glassverk

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. 18:30, Glassverket Bakeri.

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. Valg av leverandør av nett/TV
7. Fastsettelse av honorarer
8. Innkomne forslag
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet A4 Moss Glassverk



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
[Navn] 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 [Navn] foreslått. 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. Sameiet A4 Moss Glassverk - Uavhengig revisors beretning 2023_pades.pdf
- 2. 8193 årsrapport.pdf

Sak 6

Valg av leverandør av nett/TV

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

BAKGRUNN

Sameiet har siden etableringen for fem år siden, hatt Telia/Get som leverandør av fibernett og TV. Avtalen utløper 1. august 2024. Styret skal nå inngå ny avtale om levering av fiber og TV. Dagens kostnad pr husstand er 524,- mnd. Prispåslagene fra oppstartsprisen på kr 300,- pr mnd i 2019, er imidlertid ikke belastet den enkelte beboer, men over fellesskapet. Tiden er nå inne for fullt ut å belaste husstandene den faktiske kostnaden på nett/TV.

Av dagens 32 beboere har 29 valgt grunnpakken fra Telia/Get (startpakke 30) mens bare to sameiere har utøket båndbredden med startpakke 50. En beboer har bestilt utvidet startpakke 50 men likevel aldri benyttet



tilbudet. Dette viser at boligsameierne i hovedsak benytter den kollektive løsning fra Telia/Get. Tilbudet fra Telia (Flex medium 100) er innrettet inn mot dette flertallet, men gir likevel flere valgmuligheter.

SAKSOPPLYSNINGER

Styret har hentet inn tilbud fra tre leverandører:

Telia/GET

Nåværende leverandør siden oppstart av sameiet

Samlet > 25 kanaler

Med det nye tilbudet øker båndbredden for alle fra 50 Mbps til 100 Mbps samtidig som øvrig valgfrihet økes og prisen justeres ned fra kr 524,- pr mnd. til kr 499,- pr mnd.

Tilbudet inkluderer FLEX Medium 100:

- Digital tv med 30 valgfri poeng
- 100Mbps basis bredbåndshastighet (oppgradering fra 50 Mbps)
- Teliabox – til de som ønsker
- Smart wifi – til de som ønsker
- FLEX som gir alle husstander 2 alternativer innenfor den kollektive rammen:

o Digital tv + bredbånd

o KUN digital tv med 110 valgfrie poeng

o KUN bredbånd 500Mbps

Altibox Flex S

Samlet: 7 kanaler

Pluss 1-3 valgfrie kanaler (bruk av poeng)

Alternativt uten TV-kanaler en båndbredde på 500 Mbps

Båndkapasitet: 50/50 Mbps

Pris 386,-

OBOS Open Nett

Leverer kun fibernett opp mot 1000/1000 Mbps for kr 229,-. I tillegg må du selv kjøpe TV-kanaler fritt fra en annen leverandør. Krever helt nytt kabeltrekk i bygget.

STYRETS VURDERING

Styret har ikke mottatt noen henvendelser fra sameiere med ønske om bytte av leverandør eller behov for økt båndbredde i grunnpakken. Ut fra en helhetsvurdering, foreslår Styret at det på ny inngås en avtale med Telia som gjennom Flex Medium 100 gir alle samme tilganger som i dag av digital-TV samtidig som båndbredden doubles og det gis flere valgmuligheter i lys av den tekniske utviklingen som skjer fremover.



Styrets innstilling

Generalforsamlingen slutter seg til forslaget fra Styret om å videreføre gjeldende avtale med Telia/GET som nett- og TV-leverandør.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen slutter seg til forslaget fra Styret om å videreføre gjeldende avtale med Telia/GET som nett- og TV-leverandør.

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for samlet Styre har siden oppstart i 2019 vært kr 80.000

Styrets innstilling

Styrets godtgjørelse videreføres som i 2023

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 8

Innkomne forslag

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har i henhold til retningslinjer invitert sameiere til å komme med eventuelle saker til Generalforsamlingen.

Gerd Haave, Helgerødgata 4A, har fremmet to forslag:

1. Styret bes om å iverksette tiltak for å få redusert strømforbruket i oppgangene enten ved permanent slukking i definerte vår-/sommertidene eventuelt at det installeres følere som vil kunne være til nytte året rundt.
2. Før 17. mai hvert år bestiller styret vask av utvendige glassflater på verandaene av et firma som disponerer lift til formålet. Kostnadene fordeles forholdsmessig på sameiere basert på antall flater den enkelte sameier har

Styrets innstilling



Styret har behandlet forslaget og fattet følgende vedtak:

1. Samtlige lyspunkt i sameiet er lavenergi pærer/ledlys som i utgangspunktet krever svært lite strøm. Å montere følere/bevegelsessensorer i alle etasjer og fellesrom, er etter styrets mening en ekstra kostnad som også på sikt medfører svært lite strømsparing. Å slå helt av alle lys i sommermånedene, vil gjøre det mørkt og kan virke skremmende da det er flere kroker og inngangspartier til den enkelte leilighet som da ikke vil bli belyst natterstid selv om det er juli. Styret anbefaler Generalforsamlingen å stemme forslaget fra Haave ned.

2. Styret minner om at den enkelte sameier selv har ansvar for vedlikeholdet innenfor den enkelte leilighet og at man selv velger hvordan og hvor ofte renhold av vindusflater herunder glassflater på verandaene, skal skje. Styret finner det ikke riktig å påtvinge alle sameiere en slik ekstra kostnad om renholdsfirma med lift skal leies inn. Styret anbefaler i stedet sameiere som ikke selv ønsker å rengjøre utvendige vindusflater, kan bestille til selvkost, renholdsfirma som gjør jobben fra den enkeltes veranda. Styret anbefaler Generalforsamlingen å stemme forslaget fra Haave ned.

Forslag til vedtak 1

Styret bes om å iverksette tiltak for å få redusert strømforbruket i oppgangene enten ved permanent slukking i definerte vår-/sommarmåneder eventuelt at det installeres følere som vil kunne være til nytte året rundt.

Forslag til vedtak 2

Før 17. mai hvert år bestiller styret vask av utvendige glassflater på verandaene av et firma som disponerer lift til formålet. Kostnadene fordeles forholdsmessig på sameiere basert på antall flater den enkelte sameier har

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Odd Rune Andersen

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Astrid Diesen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Arne Jørgensen
- Cathrine Haugen



Til årsmøtet i Sameiet A4 Moss Glassverk

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet A4 Moss Glassverk 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 er

- 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 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter styrets årsrapport og 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 øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i 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

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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening	
Holbergs gate 21	Bankgiro:	Organisasjonsnr:
0166 Oslo	Telefon: +47 23 31 07 20	975 800 679 mva
Vedlegg 1	Sameiet A4 Moss Glassverk - Uavhengig revisors beretning 2023_pades.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 avviklet.

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>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening		
Holbergs gate 21	Bankgiro:	Organisasjonsnr:	
0166 Oslo	Telefon: +47 23 31 07 20	8397.05.05914	975 800 679 mva
Vedlegg 1	Sameiet Glassverk - Uavhengig revisors beretning 2023_pades.pdf		



Elektronisk signatur

Signert av

Skogly, Roger
Norwegian BankID

Dato og tid

(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)

03/14/2024 10:53:06

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Odd Rune Andersen	Helgerødgata 4 B
Styremedlem	Amalie Arvesen	Helgerødgata 4 B
Styremedlem	Astrid Diesen	Helgerødgata 4 A
Varamedlem	Cathrine Haugen	Helgerødgata 4 A
Varamedlem	Arne Carsten Jørgensen	Helgerødgata 4 B

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 Sameiet A4 Moss Glassverk

Sameiet består av 35 seksjoner.

Sameiet A4 Moss Glassverk er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 823041322, og ligger i MOSS kommune

Gårds- og bruksnummer:

1 3861

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

Sameiet A4 Moss Glassverk 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 Alpha Revisjon AS.



Styrets arbeid 2023

Styret har avholdt 5 styremøter og behandlet 36 saker. På styremøtene har både medlemmer og varamedlemmer deltatt. I tillegg har styreleder hatt dialogmøter med nabosameiet 'Glassperlen' (Helgerødgaten 6-8-10).

Det er etablert et eget garasjeutvalg med 1 representant fra hver av de tre berørte sameiene. Fra Styret har Amalie Arvesen vært vårt medlem inn i garasjeutvalget også i 2023. Det har vært avholdt flere møter i garasjeutvalget gjennom året. Driftskostnadene knyttet til garasjeanlegg deles mellom de tre sameiene.

Styret er fortsatt svært tilfreds med kvaliteten på bygget og har i liten grad brukt tid til reklamasjoner. Grunnet stigende priser og et anstrengt budsjett, har styret drøftet ulike kostnadsreducerende tiltak for sameiet. På bakgrunn av sameiets opprinnelige driftskonsept og interesse/alder/helsetilstand blant sameierne, er det ønskelig at både renholds- og vaktmestertjenester fortsatt kjøpes inn.

Styrommet.no er tatt i bruk som styreverktøy og Vibbo som informasjonsverktøy for alle sameiere. Styret opplever at sameiets egen facebookside er godt besøkt. Styret informerer fortløpende og har laget et eget informasjonsskriv til nye sameiere/leietakere. Det blir i tillegg gitt løpende informasjon på TV-skjermene montert i inngangspartiet i hver oppgang.

De økende strømpriser og noe usikkerhet rundt strømkompensasjon, medfører at styret har et løpende fokus på kostnadsdekning. Styret besluttet å avvike det tidligere vedtatte påslaget på strømdelen av fellesutgiftene fra 2024 da den statlige strømkompensasjonen fungerte etter intensjonen. Underskuddet fra 2022 er i 2023 snudd til et overskudd.

I forbindelse med maling av utvendige fasade i 2022, ble det tatt opp et lån i OBOS-banken på kr. 200.000 med 7-års nedbetalingstid. Styret vurderer løpende om deler av lånet skal nedbetales raskere for å redusere rentebelastningen.

Styret er opptatt av å ta godt vare på bygget og henstiller til seksjonseierne om å bidra til å fjerne flekker på de hvite veggene i fellesarealene slik at vi ikke må kjøpe inn ekstra renholdstjenester. Det er satt ut søppelkasser ved hver inngangsdør i garasjeanlegget da det til tider ble observert at både snus, sigarettstumper og annet søppel ble kastet i garasjeanlegget. Styret minner også om at det er et fellesansvar å holde det ryddig i søppelrommet og at kildesorteringen etterleves.

Styret er fornøyd med Trygt Inneklima AS som ny leverandør av ventilasjonstjenester. De sentrale ventilasjonsfiltrene skiftes nå 2 ganger/år.

Styret har vært opptatt å legge forholdene til rette for et nabovennlig og hyggelig bomiljø. I inngangspartiet til oppgang 4A er det lagt til rette for bokbytte. Det ble invitert inn til nabotreff på Bakeriet ved inngangen til advent. Dessverre var det for få påmeldte til at arrangementet lot seg gjennomføre.

Styret understreker betydningen av å ta imot nye naboer på en god måte og vise til hva som fremmer godt naboskap.



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 300 246.



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 MOSS kommune

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 Sameiet A4 Moss Glassverk.

Lån

- Nedbetalingslån

Betegnelse	Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restgjøpeld	Lånetype	Rente	Eff.	IN
OBOS01	98208041967	143 795,00	30.03.24	41 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	8% flytende rente	9,13%	Nei

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 6 % økning av felleskostnadene fra 01.02.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



SAMEIET A4 MOSS GLASSVERK ORG.NR. 823 041 322, KUNDENR. 8193

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 538 592	1 450 533	1 509 000	0
Innbetalinger		11 478	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 550 070	1 450 533	1 509 000	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-11 280	-11 280	-11 280	0
Styrehonorar	4	-80 000	-81 500	-80 000	0
Revisjonshonorar	5	-5 500	-5 000	-7 000	0
Forretningsførerhonorar		-82 643	-79 453	-84 000	0
Konsulenthonorar	6	-344	-1 721	-4 500	0
Drift og vedlikehold	7	-325 082	-586 198	-335 000	0
Forsikringer		-62 484	-57 332	-60 000	0
Kommunale avgifter	8	-207 560	-209 244	-218 500	0
Energi/fyring	9	-389 348	-533 080	-400 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-198 044	-168 831	-168 000	0
Andre driftskostnader	10	-102 037	-114 356	-95 500	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 464 321	-1 847 994	-1 463 780	0
DRIFTSRESULTAT		85 749	-397 461	45 220	0
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 184	1 537	0	0
Finanskostnader	12	-12 810	-7 050	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-8 626	-5 513	0	0
ÅRSRESULTAT		77 123	-402 974	45 220	0
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		77 123	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-402 974		



SAMEIET A4 MOSS GLASSVERK ORG.NR. 823 041 322, KUNDENR. 8193

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	20 000	20 000
SUM ANLEGGSMIDLER		20 000	20 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 009	5 868
Forskuddsbetalte kostnader		130 840	119 734
Driftskonto OBOS-banken		240 102	175 499
Sparekonto OBOS-banken		105 683	102 901
SUM OMLØPSMIDLER		482 634	404 003
SUM EIENDELER		502 634	424 003
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		170 382	93 259
SUM EGENKAPITAL		170 382	93 259
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	149 864	185 371
SUM LANGSIKTIG GJELD		149 864	185 371
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 603	7 694
Leverandørgjeld		101 517	63 260
Påløpte renter		1 050	63
Påløpte avdrag		3 006	0
Påløpte kostnader		66 212	74 356
SUM KORTSIKTIG GJELD		182 388	145 373
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		502 634	424 003
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



7

Sameiet A4 Moss Glassverk

Moss, 12.03.2024

Styret i Sameiet A4 Moss Glassverk

Odd Rune Andersen/s/

Amalie Arvesen/s/

Astrid Diesen/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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	919 956
Oppvarming/varmtvann	388 596
TV/internett	118 800
Garasje	79 200
Felleskostnader næringsseksjon	32 040
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 538 592

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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 80 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 500.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-344
SUM KONSULENTHONORAR	-344

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-101 305
Drift/vedlikehold VVS	-18 110
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 233
Drift/vedlikehold heisanlegg	-65 450
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 098
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-62 594
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-47 293
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-325 082

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-23 210
Vann- og avløpsavgift	-101 079
Renovasjonsavgift	-83 272
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-207 560

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-48 531
Fjernvarme	-340 816
SUM ENERGI / FYRING	-389 348

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-23 800
Renhold ved firmaer	-69 969
Andre fremmede tjenester	-529
Kontingenter	-3 300
Bank- og kortgebyr	-2 878
Velferdskostnader	-1 561
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-102 037

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 136
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 782
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	266
SUM FINANSINNTEKTER	4 184

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-12 495
Renter på leverandørgjeld	-315
SUM FINANSKOSTNADER	-12 810

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Kunst		
Tilgang 2022	20 000	20 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		20 000

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,85 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2022	-200 000	
Nedbetalt tidligere	14 629	
Nedbetalt i år	35 507	
		-149 864
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-149 864



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7159527. 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: 8193 Selskapsnavn: Sameiet A4 Moss Glassverk

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.