



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 378 138
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET STRØMMEN PARK II
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 15.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 986378138

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 004 860	4 626 080
Sum inntekter		5 004 860	4 626 080
Kostnader			
Lønnskostnad		227 120	205 380
Annen driftskostnad		3 879 852	4 044 284
Sum kostnader		4 106 971	4 249 664
Driftsresultat		897 889	376 416
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		59 092	43 379
Sum finansinntekter		59 092	43 379
Annen finanskostnad		179 437	173 799
Sum finanskostnader		179 437	173 799
Netto finans		-120 345	-130 419
Resultat før skattekostnad		777 544	245 997
Årsresultat		777 544	245 997
Totalresultat		777 544	245 997
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		777 544	245 997
Sum overføringer og disponeringer		777 544	245 997



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		5 649	25 900
Andre fordringer		303 143	276 754
Sum fordringer		308 792	302 655
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 105 865	1 479 783
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 105 865	1 479 783
Sum omløpsmidler		2 414 657	1 782 438
SUM EIENDELER		2 414 657	1 782 438

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		144 946	922 490
Sum opptjent egenkapital		-144 946	-922 490
Sum egenkapital		-144 946	-922 490
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 268 497	2 459 776
Sum annen langsiktig gjeld		2 268 497	2 459 776
Sum langsiktig gjeld		2 268 497	2 459 776
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		935	31 665
Leverandørgjeld		132 742	42 531
Skyldige offentlige avgifter		105 944	101 412
Annen kortsiktig gjeld		51 485	69 544
Sum kortsiktig gjeld		291 106	245 152
Sum gjeld		2 559 603	2 704 928
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 414 657	1 782 438



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 399271

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 378 138
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET STRØMMEN PARK II
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 14.05.2025



Organisasjonsnr: 986 378 138
SAMEIET STRØMMEN PARK II

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 004 860	4 626 080
Sum inntekter		5 004 860	4 626 080
Kostnader			
Lønnskostnad		227 120	205 380
Annen driftskostnad		3 879 852	4 044 284
Sum kostnader		4 106 971	4 249 664
Driftsresultat		897 889	376 416
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		59 092	43 379
Sum finansinntekter		59 092	43 379
Annen finanskostnad		179 437	173 799
Sum finanskostnader		179 437	173 799
Netto finans		-120 345	-130 419
Resultat før skattekostnad		777 544	245 997
Årsresultat		777 544	245 997
Totalresultat		777 544	245 997
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		777 544	245 997
Sum overføringer og disponeringer		777 544	245 997



Organisasjonsnr: 986 378 138
SAMEIET STRØMMEN PARK II

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		5 649	25 900
Andre fordringer		303 143	276 754
Sum fordringer		308 792	302 655
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 105 865	1 479 783
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 105 865	1 479 783
Sum omløpsmidler		2 414 657	1 782 438
SUM EIENDELER		2 414 657	1 782 438
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		144 946	922 490
Sum opptjent egenkapital		-144 946	-922 490



Sum egenkapital	-144 946	-922 490
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 268 497	2 459 776
Sum annen langsiktig gjeld	2 268 497	2 459 776
Sum langsiktig gjeld	2 268 497	2 459 776
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	935	31 665
Leverandørgjeld	132 742	42 531
Skyldige offentlige avgifter	105 944	101 412
Annen kortsiktig gjeld	51 485	69 544
Sum kortsiktig gjeld	291 106	245 152
Sum gjeld	2 559 603	2 704 928
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 414 657	1 782 438



Organisasjonsnr: 986 378 138
SAMEIET STRØMMEN PARK II

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2037

SAMEIET STRØMMEN PARK II



Velkommen til årsmøte i SAMEIET STRØMMEN PARK II

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

Dato for årsmøtet:

24. april 2025 kl. 19:00, Velferden, Strømsveien 66, 2010 Strømmen. Registrering fra kl 18.30.

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, årsregnskap og budsjett
6. Innkomne forslag
7. Valg av tillitsvalgte. Valgkomiteens innstilling, se vedlegg 4.

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET STRØMMEN PARK II



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I henhold til vedtektens pkt 9.3 skal årsmøtet ledes av styrets leder.

Forslag til vedtak

Styreleder Sverre Hartvedt er foreslått.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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%)

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen er Hans Halse foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)



Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport, årsregnskap og budsjett

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Årsegnskap og budsjett, se vedlegg 2

Forslag til vedtak

Årsrapport, årsregnskap og budsjett godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Revisjonsberetning - Strømmen Park II.pdf
2. 2037 Sameiet Strømmen Park II årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Innkømne forslag

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag fra styret:

Endringer i vedtektenes pkt. 5. Se vedlegg 3.

5.1 Seksjonseiernes plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Forskjellen er at vedtektenes vedlikeholdsplikt etter endring vil samsvare med lovens tekst og (som loven) dekke eventuelle forhold som i dag er ukjente.

Det er i tillegg mindre justeringer som ikke endrer meningsinnholdet.

5.2.1 Næringsseksjonens ansvar for vedlikehold av fellesarealer -

Redaksjonell endring.

5.2.2 Boligseksjonens ansvar for vedlikehold av fellesarealer

Denne fjernes i sin helhet. Innholdet er allerede dekket av pkt. 5.1 og pkt. 5.2.

Forslag til vedtak

Vedtektsendringene godkjennes.



Vedlegg

3. Vedtektsendring forslag 2025 03 03 og 07 endelig PDF.pdf

Sak 7

Valg av tillitsvalgte. Valgkomiteens innstilling, se vedlegg 4.

Styret

På valg:

Leder for 2 år, ett styremedlem for 2 år og ett varamedlem for 2 år.

Medlemmer valgt i 2024 sitter fram til årsmøtet 2026, det gjelder styremedlemmene Else-Beth Lindstad, Beate Dragset og Hans Halse
Varamedlem Vanja Sortnes

Valgkomite

På valg:

Anne Birkelid, for 2 år

Bjørn Aspel og Harald Knapskog sitter til årsmøtet 2026

Innstilling

Valgkomiteens innstilling godkjennes.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bjarne Haugstad

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Tom Engebretsen

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Petter Lundby Nilsen

Velges for for 2 år

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling 2025.pdf



Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORTEN GJELDER ÅRET 2024

TILLITSVALGTE

Siden årsmøtet 27.april 2023 har sameiets tillitsvalgte vært..

Styret:

Styreleder Sverre Hartvedt
Nestleder Else-Beth Lindstad
Sekretær Hans Halse
Medlem Tom Engebretsen
Medlem Beate Dragseth
Varamedlem Gerd Kjustad
Varamedlem Vanja Sortnes
Varamedlem Ole Herredsvela (Thon)

Valgkomite:

Leder Odd Ingar Evensen
Medlem Bjørn Aspel
Medlem Harald Knapskog

Selskapslokalet:

Bestyrer Ingrid Fjeldsgaard

Dugnadsgruppe:

Leder Hans Halse
Medlem Svein Lindstad
Medlem Petter Lundby Nilsen
Medlem Jan Erik Granvold

Kontaktpersoner for heisene:

Stasjonsveien 12 Tom Engebretsen
Stasjonsveien 16 Hans Halse
Holmsens vei 64 Beate Dragseth

Tom Engebretsen er vår tekniske hovedkontakt.

SAMEIETS EIENDOM

Sameiet har 107 seksjoner hvorav én er næringsdel. Eiendommen har gårds- og bruksnummer 77/110 i Lillestrøm kommune. Organisasjonsnummer er 986 378 138.

REGNSKAPS- OG FORRETNINGSFØRSEL, REVISJON

Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Revisor er SLM revisjon, Lillestrøm.

VAKTMESTERTJENESTE / RENHOLD

Vaktmestertjenester utføres av Frode Gran Vaktmestertjenester AS.

Renhold av fellesarealene utføres av renholdsbyrået Trappevask AS.



ANSATTE / ARBEIDSMILJØ / HMS

Sameiet har ingen ansatte, men styret pålegger firmaer som har oppdrag for sameiet å rette seg etter arbeidsmiljøloven og dens forskrifter. Gjennom OBOS tilbys sameiet et HMS-system.

FORSIKRING

Sameiet er forsikret i Tryg Forsikring gjennom en avtale med OBOS Forsikring.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha innboforsikring. Selv om sameiets forsikring benyttes, belastes seksjonseier egenandelen dersom skaden etter eierseksjonsloven beskrives som seksjonseiers ansvar.

Skader på sameiets bygningsmasse skal uoppfordret meldes styret som tar dette videre med OBOS Forsikring.

Sameiet har også ansvarsforsikring for styrets medlemmer.

STYRETS ARBEID I 2024

Styrets sammensetning framkommer på årsberetningens side 1. Det har vært god kontinuitet i styrets arbeid. Det har blitt avholdt 13 styremøter samt en rekke arbeidsmøter i perioden.

Økonomi

Felleskostnader fordeles som hovedregel etter sameierbrøken. Noen kostnader fordeles på annen måte etter vedtak på årsmøtet.

Felleskostnader

Styret valgte å ikke foreslå endring i felleskostnadene for 2025. I påvente av de pålegg – og kostnader – som sannsynligvis vil komme i forbindelse med det grønne skiftet, har vi valgt å ikke være «proaktive». Det har ikke blitt utført vedlikehold av kosmetisk art. Alt nødvendig vedlikehold er tatt fortløpende.

Kommunale avgifter

Over hele landet stiger de kommunale avgiftene langt mer enn tidligere. Vann og avløp har i også i vår kommune over lengre tid blitt beskrevet som underfinansiert, men det har skjedd lite. Kraftige økninger var meldt før 2024. Men flertallet i det nyvalgte kommunestyret valgte å finne andre løsninger. Fra 2024 til 2025 har vi økt vårt budsjettanslag fra kr. 1.429.075,- til kr. 1.800.000,- dvs ca. 26%. Sannsynligheten tilsier at økningen neste år blir i tilsvarende målestokk. At vi likevel ikke foreslår økning i fellesavgiften henger sammen med en strengere vurdering av nødvendig vedlikehold, og det faktum at vi de to siste år har styrket lividiteten. Det er satt 100.000,- inn på ekstra sparekonto hvert år.

Lillestrøm kommune har valgt å innkreve avgift for avfallbrønn, fast gebyr vann bolig og fast gebyr avløp bolig fordelt likt på hver boligenhet (106 stk). Disse kostnadene er derfor knyttet til den enkelte bruksenhet og er ikke felleskostnader etter lovens begrep. Postene for bruk vann og avløp vann, er derimot felleskostnader etter lovens begrep.

Eierseksjonslovens § 29, 1.ledd definerer felleskostnader: «Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.....»

De individuelle endringene etter omlegging av beregning på kommunale avgifter er – etter styrets mening - så små, maks kr. 3,56/mnd./seksjon i 2025, at de kan vente til en senere regulering av felleskostnaden.

Banktjenester

Sameiet bruker OBOSbanken.

Egenkapital



Styrets oppfatning er at regnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets økonomi, og gir en forutsetning for fortsatt drift kan legges til grunn.

Budsjett 2025

Budsjettet for 2025 gir et forventet overskudd på kr. 22.000,- Tallene er vist i egen kolonne i resultatregnskapet. (Budsjett 2025).

Økonomisk status

Styret anser at sameiet fortsatt har en sunn økonomi.

Vedlikehold 2024

Tak

Etter vanninntrenging fra taket langs en pipe i A-blokk i februar ble Protan AS engasjert for å gi en tilstandsrapport av takene i sameiet. Mye ble påpekt, men rapporten var langt fra skremmende. Senere er det inngått en 5-årig service-avtale med Nortekk A/S - vårt lokale taktekkerfirma. Avtalen gir firmaet fullmakt til å utbedre alle skader med kostnad inntil kr. 7500,- uten å konsultere sameiet. Under fjorårets kontroll ble det ikke utført reparasjoner av avtalt type og det ble ikke foreslått større reparasjoner.

Ny mur

Etter tidligere års skader ble det satt opp ny mur mellom P-plassen og molukkene. Det ble valgt en solid mur som vil tåle en støyt, og gammel mur som ennå står ble forsterket.

Garasje

Ny garasjeport ble montert i januar 2024. Det ble samtidig lagt ny asfalt under porten for å få et bedre underlag for porten.

Installasjon av elbillader må seksjonseier selv bestille og bekoste. Siden montasje av elbilladere går rett på vårt felles el-anlegg, er det bestemt at montering skal utføres av Strømmen El installasjon.

TV-anlegg/bredbånd.

Styret er tidligere varslet om en fremtidig kostnadsøking med et påslag på kr. 75,-/ mnd /seksjon.. Denne skulle bli gjeldende fra mars 2025, men fordi avtalen med Telenor ble forlenget 2024/nytt utstyr, vil Telenor først innkreve ny avgift fra 2026.

Renovasjon

Konteiner

På vårparten ble det plassert ut en konteiner for å bidra til den årlige «vårpussen» i leiligheter og kjellerboder. Den ble fort fylt opp.

Miljø

Beplantning

Noen beboere har påtatt seg å plante ut og stelle blomster på fellesområdene.

Dugnad

Dugnadsgjengen arrangerte vår- og høstdugnad. Tiltaket sparer sameiet for en del utgifter, og er samtidig en fin anledning til å treffe andre beboere.

Selskapslokalet har vært leid ut to ganger i 2024.



Styrets dialog med seksjonseierne og beboerne

Sameiet benytter seg av et elektronisk kommunikasjonssystem for mobil, nettbrett og PC; Vibbo. Det muliggjør rask og effektiv dialog mellom eierne/beboerne og styret, og mellom beboerne. Pårørende kan også få tilgang til tjenesten for å kunne motta informasjon fra sameiet. Det er en forutsetning at alle eiere/beboere legger inn egen kontaktinfo i Vibbo.



Til årsmøtet i Sameiet Strømmen Park II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Strømmen Park II som viser et overskudd på NOK 777 544. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvise 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 avviklet.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



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>.

Lillestrøm, 4. mars 2025
SLM Revisjon AS

Guro Hønsen Brandt
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

BRANDT, GURO HØNSEN



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

04.03.2025 11:26:13

Signaturmetode

Norwegian Buypass

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 følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



SAMEIET STRØMMEN PARK II ORG.NR. 986 378 138, KUNDENR. 2037

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 975 387	4 621 606	4 981 000	5 006 000
Andre inntekter	3	29 473	4 474	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 004 860	4 626 080	4 981 000	5 006 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 120	-25 380	-26 650	-27 000
Styrehonorar	5	-199 000	-180 000	-187 000	-194 000
Revisjonshonorar	6	-16 094	-26 906	-28 000	-29 000
Forretningsførerhonorar		-144 360	-137 095	-140 000	-147 000
Konsulenthonorar		0	-2 750	0	0
Drift og vedlikehold	7	-804 247	-1 386 493	-863 300	-876 000
Forsikringer		-361 583	-280 383	-330 000	-396 000
Kommunale avgifter	8	-1 429 075	-1 270 422	-1 350 000	-1 800 000
Energi/fyring		-140 241	-201 531	-400 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-460 211	-454 463	-512 000	-532 000
Andre driftskostnader	9	-524 041	-284 241	-603 099	-623 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 106 971	-4 249 664	-4 440 049	-4 824 000
DRIFTSRESULTAT		897 889	376 416	540 951	182 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	59 092	43 379	0	40 000
Finanskostnader	11	-179 437	-173 799	-182 000	-200 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-120 345	-130 419	-182 000	-160 000
ÅRSRESULTAT		777 544	245 997	358 951	22 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		777 544	245 997		



SAMEIET STRØMMEN PARK II ORG.NR. 986 378 138, KUNDENR. 2037

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		5 649	25 900
Forskuddsbetalte kostnader		303 143	274 159
Andre kortsiktige fordringer		0	2 595
Driftskonto OBOS-banken		819 081	350 290
Skattetrekkskonto OBOS-banken		79 577	76 032
Sparekonto OBOS-banken		203 841	100 102
Sparekonto OBOS-banken II		1 003 367	953 360
SUM OMLØPSMIDLER		2 414 657	1 782 438
<hr/>			
SUM EIENDELER		2 414 657	1 782 438
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-144 946	-922 490
SUM EGENKAPITAL		-144 946	-922 490
<hr/>			
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 268 497	2 459 776
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 268 497	2 459 776
<hr/>			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		51 485	30 983
Leverandørgjeld		132 742	42 531
Skyldige offentlige avgifter	15	105 944	101 412
Påløpte renter		935	16 053
Påløpte avdrag		0	15 612
Annen kortsiktig gjeld		0	38 561
SUM KORTSIKTIG GJELD		291 106	245 152
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 414 657	1 782 438
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
<hr/>			
Lillestrøm, 03.03.2025			
Styret i Sameiet Strømmen Park II			
<hr/>			
Sverre Hartvedt/s/	Tom Engebretsen/s/	Else-Beth Lindstad/s/	
<hr/>			
Beate Lill Dragseth/s/	Hans Halse/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 brøk	3 712 845
Felleskostnader likt	1 262 542
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 975 387

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Avsetninger næring	29 017
Opprydding kundereskontro	156
Leie	300
SUM ANDRE INNETEKTER	29 473

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Fri bil, tlf etc.	-53
Arbeidsgiveravgift	-28 066
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 120

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 199 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 750, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 094.

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-233 706
Drift/vedlikehold elektro	-11 750
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-218 291
Drift/vedlikehold heisanlegg	-121 679
Drift/vedlikehold brannsikring	-53 626
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-114 307
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-4 375
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-46 421
Kostnader dugnader	-91
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-804 247

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-977 091
Renovasjonsavgift	-451 984
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 429 075

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 000
Container	-5 850
Håndverktøy	-1 117
Annet driftsmateriale	-15 916
Vaktmestertjenester	-285 372
Renhold ved firmaer	-184 635
Andre fremmede tjenester	-3 363
Kontor- og datarekvisita	-4 163
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 700
Andre kostnader tillitsvalgte	-750
Andre kontorkostnader	-4 711
Telefon u/mva	-2 974
Porto	-747
Bilgodtgjørelse	-209
Reisekostnader, opplysningspliktig	-79
Kontingenter	-3 100
Gave, ikke fradragsberettiget	-796
Bank- og kortgebyr	-3 986
Velferdskostnader	-2 574
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-524 041

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 528
Renter av Nibor90-konto i OBOS-banken	50 007
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 739
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	818
SUM FINANSINNTEKTER	59 092

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-179 437
SUM FINANSKOSTNADER	-179 437

NOTE: 12**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-144 946
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-144 946

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

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

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,55 %. Løpetiden er 10 år.	
Opprinnelig 2023	-2 526 630
Nedbetalt tidligere	66 854
Nedbetalt i år	191 279
	-2 268 497
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 268 497

NOTE: 15**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-79 577
Skyldig arbeidsgiveravgift	-26 367
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-105 944



Endringer i vedtektenes pkt. 5

5.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Vedtekten vår sier: Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter:

loven sier: Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter **slikt som:**

Forskjellen er at vedtektenes vedlikeholdsplikt etter endring vil samsvare med lovens tekst og (som loven) dekke eventuelle forhold som i dag er ukjente.

Det er i tillegg mindre justeringer som ikke endrer meningsinnholdet.

Etter endringen vil 5.1 se slik ut:

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter **slikt som:**

- a) Inventar
- b) Utstyr som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker, **Waterguard**
- c) Apparater. For eksempel brannslukningsapparat
Tekniske installasjoner som avtrekksvifter (for eksempel kjøkkenventilator) mm; det er seksjonseiers ansvar å påse at det ved utskifting av tekniske installasjoner benyttes produkter som samsvarer med bygningens øvrige tekniske løsninger
- d) Skap, benker, innvendige dører med karm
- e) Listverk, skillevegger, tapet
- f) Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) Vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) Innvendige deler av vinduer og ytterdører
- j) **Waterguard**
- k) Avtrekksvifter, kjøkkenventilator mm
- l) ~~Andre forhold som med rimelighet må anses som eiers vedlikeholdsplikt~~

Ved utskifting av tekniske installasjoner benyttes produkter som samsvarer med bygningens øvrige tekniske løsninger

Resten av pkt 5.1 er ikke foreslått endret.

5.2.1 Næringsseksjonens ansvar for vedlikehold av fellesarealer

Foreslåtte endringer:

Første prikkpunktet endres til «Tekniske anlegg og installasjoner som betjener næringsseksjonen»
andre prikkpunkt fjernes (er dekket av første)

tredje prikkpunkt (som nå blir andre) tilføyes «inkludert varmekabler til disse»

De to siste prikkpunkt fjernes.



Etter endringen vil 5.2.1 se slik ut:

Eieren av næringsseksjonen har plikt til å utføre og bekoste vedlikehold og renhold av:

- tekniske anlegg og installasjoner som bare betjener næringsseksjonen
- ~~heiser som bare betjener denne seksjonen~~
- næringsseksjonens inngangsparti, inklusiv varmekabler til disse, inngangsdører, adkomstarealer og varemottak
- ~~næringsseksjonens vinduer utvendig~~
- ~~varmekabler i fortau foran inngangsparti til næringsseksjonen~~

5.2.2 Boligseksjonens ansvar for vedlikehold av fellesarealer

Denne fjernes i sin helhet.

Innholdet er allerede dekket av pkt. 5.1 og pkt. 5.2.

Pkt. 5.2.2 er en av oppramsing av punkter. Det er enklere å forholde seg til at alle punkter som ikke er nevnt i § 5.1 er sameiets ansvar. (Dette står også i dagens vedtekt pkt. 5.2)

Teksten som foreslås fjernet er denne:

5.2.2 Boligseksjonens ansvar for vedlikehold av fellesarealer

Eierne av boligseksjonene har i fellesskap plikt til å utføre og bekoste vedlikehold og renhold av:

- ~~alle innvendige fellesarealer~~
- ~~inngangspartier til fellesarealer~~
- ~~korridorer, sluser og trappeløp inklusive vinduer og dører~~
- ~~utvendig fellesarealer mellom blokkene B og C~~
- ~~boligenes vinduer utvendig~~
- ~~boligens inngangsdører og terrassedører~~
- ~~overflatevedlikehold av terrasser eksklusive gulv og gelender~~
- ~~overflatevedlikehold av svalganger inklusive vinduer og dører~~
- ~~tekniske anlegg som bare betjener boligene~~
- ~~heiser som bare betjener boligene~~
- ~~grøntarealer og gangveier~~
- ~~gjesteparkeringsplasser~~
- ~~garasjeanlegg~~
- ~~adkomst til garasjeinnkjøring~~
- ~~kostnader til lys og varme i fellesarealer~~

~~Mellom boligseksjonene fordeles disse kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene.~~



Sameiet Strømmen Park II

***Valgkomiteens innstilling til styre, varamedlemmer og valgkomitee-
2025-2027 på årsmøte 24 april 2025***

Styreleder	Bjarne Haugstad	Ny	På valg for 2 år
Styremedlem	Else-Beth Lindstad		På valg 2026
Styremedlem	Hans Halse		På valg 2026
Styremedlem	Beate Dragset		På valg 2026
Styremedlem	Tom Engebretsen	Gjenvalg	På valg for 2 år
Varamedlem	Vanja Sotnes		På valg 2026
Varamedlem	Petter Lundby Nilsen	Ny	På valg for 2 år
Varamedlem	Ole Herredsvela (Thon)		På valg 2026

Valgkomite	Anne Birkelid	Ny	På valg for 2 år
Valgkomite	Bjørn Aspel		På valg 2026
Valgkomite	Harald Knapskog		På valg 2026

Strømmen februar 2025

Odd Ingar Evensen

Odd Evensen

Bjørn Aspel

B. Aspel

Harald Knapskog

H. Knapskog



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 24.04.25

Selskapsnummer: 2037 Selskapsnavn: SAMEIET STRØMMEN PARK II

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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