



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 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: 28.04.2025

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, 17.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 827298662

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		3 045 575	3 034 969
Sum inntekter		3 045 575	3 034 969
Kostnader			
Lønnskostnad		142 625	142 625
Annen driftskostnad		2 843 343	2 781 823
Sum kostnader		2 985 968	2 924 448
Driftsresultat		59 606	110 521
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		86 360	40 865
Sum finansinntekter		86 360	40 865
Annen finanskostnad			175
Sum finanskostnader		0	175
Netto finans		86 360	40 690
Resultat før skattekostnad		145 966	151 211
Årsresultat		145 966	151 211
Totalresultat		145 966	151 211
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		145 966	151 211
Sum overføringer og disponeringer		145 966	151 211



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		3 169	28 691
Andre fordringer		195 806	253 049
Sum fordringer		198 974	281 740
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 099 260	1 963 865
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 099 260	1 963 865
Sum omløpsmidler		2 298 234	2 245 605
SUM EIENDELER		2 298 234	2 245 605

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			
Annen egenkapital		2 026 455	1 880 489
Sum opptjent egenkapital		2 026 455	1 880 489
Sum egenkapital		2 026 455	1 880 489
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		169 090	285 715
Annen kortsiktig gjeld		102 688	79 401
Sum kortsiktig gjeld		271 779	365 116
Sum gjeld		271 779	365 116
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 298 234	2 245 605



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 459622

Enheten

Organisasjonsnummer: 827 298 662
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SIDESPORET BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 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: 28.04.2025

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, 16.06.2025



Organisasjonsnr: 827 298 662
SIDESPORET BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 045 575	3 034 969
Sum inntekter		3 045 575	3 034 969
Kostnader			
Lønnskostnad		142 625	142 625
Annen driftskostnad		2 843 343	2 781 823
Sum kostnader		2 985 968	2 924 448
Driftsresultat		59 606	110 521
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		86 360	40 865
Sum finansinntekter		86 360	40 865
Annen finanskostnad			175
Sum finanskostnader		0	175
Netto finans		86 360	40 690
Resultat før skattekostnad		145 966	151 211
Årsresultat		145 966	151 211
Totalresultat		145 966	151 211
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		145 966	151 211
Sum overføringer og disponeringer		145 966	151 211



Organisasjonsnr: 827 298 662
SIDESPORET BOLIGSAMEIE

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		3 169	28 691
Andre fordringer		195 806	253 049
Sum fordringer		198 974	281 740
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 099 260	1 963 865
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 099 260	1 963 865
Sum omløpsmidler		2 298 234	2 245 605
SUM EIENDELER		2 298 234	2 245 605
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 026 455	1 880 489
Sum opptjent egenkapital		2 026 455	1 880 489



Sum egenkapital	2 026 455	1 880 489
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	169 090	285 715
Annen kortsiktig gjeld	102 688	79 401
Sum kortsiktig gjeld	271 779	365 116
Sum gjeld	271 779	365 116
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 298 234	2 245 605



Organisasjonsnr: 827 298 662
SIDESPORET BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2676
SIDESPORET BOLIGSAMEIE



Velkommen til årsmøte i SIDESPORET BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

28. april 2025 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. Reseksjonering av parkeringsplassene i garasjen
8. Motorsykkelparkering i garasjen
9. Nøkkellåser skiftes ut med lesere for RFID-brikker.
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SIDESPORET BOLIGSAMEIE



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styrets leder foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak

Kristin Johnsbråten velges til møteleder.

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

De innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter er 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.

Styrets innstilling

Børge Jacobsen foreslås som protokollfører. En tilstedeværende eier foreslås som protokollvitne.

Forslag til vedtak

Børge Jacobsen velges til protokollfører. [XXXX] velges til protokollvitne.



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. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

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

Vedlegg

- 1. Årsrapport 2024 Sidesporet BS.pdf
- 2. Årsregnskap 2024 Sidesporet BS .pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 135 000, en økning på kr. 10 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 135 000.



Sak 7

Reseksjonering av parkeringsplassene i garasjen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Garasjen er seksjon 71 i sameiet, og beklageligvis er denne seksjonen definert som næringseiendom. Lillestrøm kommune har eiendomsskatt på næringseiendommer, for tiden faktureres sameiet kr. 21 420 pr. år. Vi hadde unngått eiendomsskatten hvis parkeringsplassene hadde vært tilleggsdeler til leilighetene på samme måte som kjellerbodene.

OBOS har estimert kostnadene for reseksjonering til mellom kr. 85 000 og kr. 105 000. Estimater er basert på tidligere erfaringer, men det er ingen garanti. I henhold til dette estimatet vil kostnadene til reseksjonering være inntjent senest i løpet av 5 år. Eierne av garasje plasser slipper også punktet om næringseiendom hvert år i skattemeldingen. Kommunen fakturerer sameiet for næringseiendommen og det er dermed sameiet som sparer kostnader etter en eventuell reseksjonering. Kostnadene ved reseksjonering belastes derfor sameiet. Eierne betaler kr. 2400 pr. år pr. garasjeplass. Samlet innbetaling til sameiet fra eierne av 49 garasjeplasser er kr. 117 600 pr. år.

Reseksjonering krever tilslutning fra samtlige eiere av parkeringsplasser og kvalifisert flertall på årsmøtet. De som måtte ønske det kan beholde sin parkeringsplass som næringseiendom, men de må likevel være enige i at de andre plassene skal reseksjoneres, dvs. sameiet trenger signatur fra samtlige eiere av parkeringsplasser.

Styrets innstilling

Så vidt vi kan se bør den praktiske gjennomføringen av en reseksjonering være en grei prosess hvis sameiermøtet og samtlige eiere av garasjeplasser er enige. Hvis det dukker opp uforutsette hindringer ønsker ikke styret å gjennomføre prosessen, derfor ber vi om en fullmakt i stedet for å få et pålegg fra sameiermøtet.

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å gjennomføre reseksjonering slik at parkeringsplassene blir tilleggsdeler til leilighetene i stedet for næringseiendom.

Sak 8

Motorsykkelparkering i garasjen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Flere har ytret ønske om å få oppmerkede parkeringsplasser for motorsykel. Det kan være mulig å sette av plass til 3 - 5 motorsykler, men da må stativer for vanlige sykler fjernes.

Eksklusiv tilgang til deler av sameiets fellesområde medfører at det er rimelig at det betales leie for motorsykkelplasser. For å unngå unødig administrasjon ønsker styret at plassene leies ut ett år i gangen. Årlig leiepris foreslås satt til samme pris som årlig løpende kostnad for parkeringsplass for biler, for tiden er det kr. 200 pr. mnd, dvs. kr. 2400 pr. år. Tatt i betraktning av at prisen pr. parkeringsplass for bil var kr. 300 000 synes styret at dette er en rimelig pris.



Motorsykkelplassene skal leies ut ett år av gangen og kan benyttes til vinterlagring av motorsykkelen. Leien for hele året skal forhåndsbetales. Leieperioden er fra og med 1. juli til og med 30 juni året etter.

Hvis det er flere interessenter enn plasser vil det bli loddtrekning om hvem som får plassen. Når leieperioden er over vil den som leier en plass kunne forlenge leieforholdet for denne plassen for ett år til ved å betale neste års leie senest innen 1. mai. Det er ingen begrensning i antall ganger leieforholdet kan fornyes. Hvis et leieforhold avsluttes og det er mer enn én interessent som ønsker å leie, skal det foretas loddtrekning mellom interessentene.

Det er kun beboere i sameiet som kan leie plassene og kun for motorsykkel man selv eier. Det er ikke anledning til fremleie av motorsykkelplasser.

En motorsykkel skal i sin helhet parkeres innenfor oppmerket plass. Leietakeren har plikt til å sørge for sikker parkering slik at sykkelen ikke ved et uhell velter og skader noen.

Et årsmøte kan, uten begrunnelse, avvike ordningen med utleie av parkeringsplasser for motorsykkel, eventuelt redusere antall plasser til utleie. Leietaker skal i så fall ha beskjed om dette innen 1. mai, og leieforholdet vil da opphøre fra og med 1. juli samme år.

Ved brudd på forutsetningene for leie av parkeringsplass kan styret si opp leieavtalen med umiddelbar virkning. Hvis det mot formodning skulle komme pålegg fra myndigheter om å fjerne motorsykkelplassene vil leieforholdet umiddelbart bli terminert og motorsykkelen må fjernes innen den frist som eventuelt blir satt. Leietaker vil få tilbakebetalt leien for perioden som ikke kan benyttes.

Styrets innstilling

Styret merker opp det antall motorsykkelplasser som det finner praktisk enkelt å merke opp og som ikke medfører nevneverdige ulemper for parkering eller trafikk i garasjen.

Forslag til vedtak

Parkeringsplasser for motorsykler merkes opp og leies ut i samsvar med sakens beskrivelse.

Sak 9

Nøkkellåser skiftes ut med lesere for RFID-brikker.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi benytter allerede ringeapparatenes funksjon for å åpne hovedytterdøren med RFID-brikker. Det er mange nøkler på avveie som gir adgang til blokkene både via hoveddørene, via garasjen og til kjellerbodene. For å øke sikkerheten vil det være fordelaktig at nøkkellåsene erstattes med bokser som kan lese RFID-brikker. De samme brikkene som nå fungerer kun på hoveddøren vil da fungere også for adgang til blokken fra garasjen og for adgang til kjellerbodene. (Det foreslås ikke tilsvarende løsning for sykkelbodene i denne omgangen siden det ikke er nøkkellåser og elektriske sluttstykker til disse og det koster litt å ettermontere nødvendig utstyr.)

Styret ønsker også RFID-leser for døren ved siden av garasjeporten, men ikke med elektrisk dørpumpe. Dette ønsker vi helst å gjøre i samarbeid med byggetrinn 2 slik at vi får en kostnadsdeling for dette.

For å hindre uvedkommende adgang til blokkene og kjellerbodene må låsesylindrene i selve dørene byttes slik at kun K1-nøkler fungerer, dette er nøkler som gir tilgang til tekniske rom for styret, brannvesenet, Schindler, vaktmester etc. Tilsvarende må låsesylindren for adgang fra sykkelboder til kjellerboder byttes.



Nøklene som beboere har fått utlevert, K3 for A-blokken, K4 for B-blokken og K5 for C-blokken, vil da bare fungere for adgang til sykkelbodene og til søppelnedkastene.

Det er enkelt å fjerne tilgang for RFID-brikker som mistes, og når noen flytter kan man nulle ut alle brikker tilhørende den leiligheten og aktivere nye brikker til ny eier.

Dagens nøkler er svært dyre mens RFID-brikker er så billige at styret hittil ikke har sett det formålstjenelig å ta betalt for ekstra brikker.

Styrets innstilling

RFID-lesere installeres og låsesylindere skiftes ut slik at K3, K4 og K5-nøkler ikke lenger gir adgang til blokken eller til kjellerbodene.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å gjennomføre overgang til adgang via RFID-brikker slik som beskrevet.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kristin Johnsbråten

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Linda Hoff
- Robert Voldhuset



ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kristin S.N. Johnsbråten	Sidesporet 4
Styremedlem	Linda Hoff	Sidesporet 4
Styremedlem	Børge Jacobsen	Sidesporet 2
Styremedlem	Geir Sandberg	Sidesporet 4
Styremedlem	Robert Voldhuset	Sidesporet 2

Kontaktinformasjon

Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Du legger selv til ny leietaker eller ny beboer under «Min bolig». For å endre kontaktinformasjon må OBOS kontaktes på 22 86 55 00 eller gå til [hjelpesenteret](#) for å få hjelp.

Generelle opplysninger om Sidesporet Boligsameie

Sameiet består av 71 eierseksjoner.

Sidesporet Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 827298662, og ligger i Lillestrøm kommune

Gårds- og bruksnummer:

78 1679

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

Sidesporet Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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 2025 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2024 var til sammen kr 3 045 575,-

Kostnader

Driftskostnadene i 2024 var til sammen kr 2 985 968,- som er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kostnader til oppgradering og beplantning av uteareal,

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 2 026 455,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader. Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Tryg Forsikring med polisenummer 7767722. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal.

Ved skade i leiligheten skal seksjonseier begrense skadeomfanget og kartlegge årsaken til skaden dersom det er mulig. Skader meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS. Telefon 22868398 eller E-post forsikring@obos.no.

Hver seksjonseier er ansvarlig for å kjøpe egen innboforsikring.



STYRETS ARBEID I 2024

Det har i 2024 vært avholdt ett ordinært fysisk årsmøte.

Styret har gjennomført 11 ordinære styremøter og behandlet 107 saker. Styret diskuterer ellers jevnlig saker på mail eller i ekstra møter når spesielle saker oppstår. Det er gjennomført 3 møter med styret i Strømmen Verksted 2 og 1 møte med Thon/Consto.

Av større saker som styret har behandlet nevnes:

Styrets egeninnsats

Styrets egeninnsats reduserer felleskostnadene gjennom oppgaver som teknisk infrastruktur, installasjon av overvåkningskameraer og RFID-lesere (nøkkelbrikker), avfallshåndtering ved tette nedkast, vanning, ekstra gjødsling samt juridisk kompetanse ved avtaleutarbeidelse.

Avfallshåndtering

Dagens avfallssystem har både tekniske og bruksmessige utfordringer.

Papirnedkastet er begrenset til A4-størrelse, og mange beboere ignorerer denne begrensningen ved å kaste større gjenstander som pizzaesker og planker. Dette resulterer i at styret må fjerne blokkert avfall regelmessig for at avfallssystemet skal fungere korrekt.

Bytte av filter / Flexit ventilasjonsanlegg

Hver seksjonseier må bytte filter i ventilasjonsanlegget årlig for å unngå fuktskader. Filter er inkludert i felleskostnadene og styret har også denne gangen delt ut filtrene personlig og tilbudt hjelp til å bytte. I forbindelse med utdelingen er det samtidig oppfordret til korrekt bruk av avfallsnedkastet for papp.

Fra høsten 2025 må seksjonseiere bytte filter selv. Filteret vil distribueres ut med en enkel veiledning, men for de som trenger ekstra støtte, vil styret fremdeles kunne bistå.

Gartnerarbeid

Bygårdsservice er ikke eksperter på beplantede områder. Styret har derfor engasjert en spesialisert gartner til å omorganisere, rydde opp og redusere bedene, tilføre ny jord og næring. Bygårdsservice vil fortsatt luke, mens styret vil engasjere annen gartner ved behov.

Varmt tappevann og feilkoblet røropplegg

I noen leiligheter tar varmtvannet unormalt lang tid før det kommer til kran eller dusjhode. Styret og enkelte eiere har tatt opp saken med utbygger. Saken er ennå ikke løst, men utbygger har endelig tatt et større ansvar for å kartlegge omfang og komme med forslag til utbedring.

TV og Internett

I mai 2024 ble leverandøren for TV og internett byttet fra Telia til Telenor.

Installasjonen og overgangen foregikk uten problemer.



Billading

MER avsluttet sitt tilbud om ladestasjoner til sameier, men tilbød overgang til sin arvtager, Wattif. Tilbud fra andre leverandører ble vurdert, men Wattif var mest hensiktsmessig. Overgangen gikk stort sett problemfritt.

Samarbeidsavtale med Strømmen verksted 2

En avtale er inngått med SV2 for å regulere samarbeidet mellom sameiene i henhold til rettigheter og plikter i tinglyste servitutter. Dette gjelder bruk og vedlikehold av fellesområder som lekeapparater, treningsutstyr, beplantning, asfalt, fartshumper, lyktestolper, hagebelysning og parkeringsgarasje.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SIDESPORET BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 sameiet 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>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



SIDESPORET BOLIGSAMEIE ORG.NR. 827 298 662, KUNDENR. 2676

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 898 030	2 904 606	2 952 000	2 963 000
Ladeinntekter EL-bil		143 577	130 363	150 000	60 000
Andre inntekter	3	3 968	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 045 575	3 034 969	3 102 000	3 023 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-17 625	-17 625	-20 000	-20 000
Styrehonorar	5	-125 000	-125 000	-135 000	-140 000
Revisjonshonorar	6	-8 430	-10 034	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-109 980	-104 590	-108 000	-115 000
Konsulenthonorar	7	-9 475	-43 375	-50 000	-75 000
Drift og vedlikehold	8	-649 986	-296 968	-385 000	-355 000
Forsikringer		-194 432	-173 554	-190 000	-280 000
Kommunale avgifter	9	-1 007 604	-896 560	-960 000	-1 101 000
Energi/fyring	10	-79 515	-518 351	-145 000	-95 000
TV-anlegg/bredbånd		-321 615	-331 528	-350 000	-352 000
Andre driftskostnader	11	-462 306	-406 862	-460 000	-404 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 985 968	-2 924 448	-2 818 000	-2 953 000
DRIFTSRESULTAT		59 606	110 521	284 000	70 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	86 360	40 865	0	0
Finanskostnader		0	-175	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		86 360	40 690	0	0
ÅRSRESULTAT		145 966	151 211	284 000	70 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		145 966	151 211		



SIDESPORET BOLIGSAMEIE ORG.NR. 827 298 662, KUNDENR. 2676

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		3 169	28 691
Forskuddsbetalte kostnader		194 126	250 445
Andre kortsiktige fordringer	13	1 680	0
Energiavregning	14	0	2 604
Driftskonto OBOS-banken		225 414	223 384
Sparekonto OBOS-banken		496 232	431 526
Sparekonto OBOS-banken II		1 377 614	1 308 955
SUM OMLØPSMIDLER		2 298 234	2 245 605
SUM EIENDELER		2 298 234	2 245 605
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 026 455	1 880 489
SUM EGENKAPITAL		2 026 455	1 880 489
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		44 064	79 401
Leverandørgjeld		169 091	285 715
Energiavregning	14	58 624	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		271 779	365 116
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 298 234	2 245 605
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lillestrøm, 11. mars 2025
Styret i Sidesporet Boligsameie

Kristin S.N. Johnsbråten/s/

Linda Hoff/s/

Geir Sandberg/s/

Børge Jacobsen/s/

Robert Voldhuset/s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 175 420
Felleskostnader	284 760
TV/Internett	269 850
Garasje	117 600
Strømuttak	50 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 898 030

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Opprydding kundereskontro	1 448
Nettinnbetalinger	2 520
SUM ANDRE INNETEKTER	3 968

NOTE: 4**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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 125 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 430.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-1 625
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 850
SUM KONSULENTHONORAR	-9 475

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-68 019
Drift/vedlikehold VVS	-6 881
Drift/vedlikehold elektro	-86 953
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-211 326
Drift/vedlikehold heisanlegg	-105 881
Drift/vedlikehold brannsikring	-26 974
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-116 444
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-24 468
Egenandel forsikring	-3 000
Kostnader dugnader	-40
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-649 986

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-21 420
Vann- og avløpsavgift	-735 374
Renovasjonsavgift	-250 810
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 007 604

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-79 515
SUM ENERGI / FYRING	-79 515

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Annet driftsmateriale	-12 168
Vaktmestertjenester	-430 155
Snørydding	-9 536
Andre fremmede tjenester	-3 912
Trykksaker	-662
Andre kontorkostnader	-1 869
Porto	-500
Bank- og kortgebyr	-3 263
Velferdskostnader	-240
Tap på fordringer,	-2
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-462 306

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 509
Renter bank	68 183
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	668
SUM FINANSINNTEKTER	86 360

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige fordringer	1 680
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 680

NOTE: 14**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-702 960
SUM INNTEKTER	-702 960

KOSTNADER

Administrasjon	0
Fjernvarme	642 597
SUM KOSTNADER	642 597

Uoppgjorte avregninger	1 739
SUM ENERGIAVREGNING	-58 624

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.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 28.04.25

Selskapsnummer: 2676 Selskapsnavn: SIDESPORET BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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