



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: 19.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 13.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 450 533	1 310 180
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 450 533</b>	<b>1 310 180</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		92 780	91 280
Annen driftskostnad		1 755 214	1 316 162
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 847 994</b>	<b>1 407 442</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-397 461</b>	<b>-97 262</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 537	458
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 537</b>	<b>458</b>
Annen finanskostnad		7 050	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>7 050</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-5 513</b>	<b>458</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-402 974</b>	<b>-96 804</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-402 974</b>	<b>-96 804</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-402 974</b>	<b>-96 804</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-402 974</b>	<b>-96 804</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-402 974	-96 804
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-402 974</b>	<b>-96 804</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		20 000	20 000
Sum varige driftsmidler		20 000	20 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		20 000	20 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		125 602	103 177
Sum fordringer		125 602	103 177
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		278 400	454 589
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		278 400	454 589
Sum omløpsmidler		404 002	557 766
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>424 002</b>	<b>577 766</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		93 259	496 233
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>93 259</b>	<b>496 233</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>93 259</b>	<b>496 233</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		185 371	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>185 371</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>185 371</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		63	
Leverandørgjeld		63 260	47 482
Annen kortsiktig gjeld		82 050	34 051
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>145 373</b>	<b>81 533</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>330 744</b>	<b>81 533</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>424 002</b>	<b>577 766</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 393957

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 823 041 322  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET A4 MOSS GLASSVERK  
Forretningsadresse: v/ OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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 Strøte  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 22.05.2023



Organisasjonsnr: 823 041 322  
SAMEIET A4 MOSS GLASSVERK

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 450 533	1 310 180
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 450 533</b>	<b>1 310 180</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		92 780	91 280
Annen driftskostnad		1 755 214	1 316 162
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 847 994</b>	<b>1 407 442</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-397 461</b>	<b>-97 262</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 537	458
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 537</b>	<b>458</b>
Annen finanskostnad		7 050	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>7 050</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-5 513</b>	<b>458</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-402 974</b>	<b>-96 804</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-402 974</b>	<b>-96 804</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-402 974</b>	<b>-96 804</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-402 974</b>	<b>-96 804</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-402 974	-96 804
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-402 974</b>	<b>-96 804</b>





Annen egenkapital	93 259	496 233
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>93 259</b>	<b>496 233</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>93 259</b>	<b>496 233</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	185 371	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>185 371</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>185 371</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	63	
Leverandørgjeld	63 260	47 482
Annen kortsiktig gjeld	82 050	34 051
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>145 373</b>	<b>81 533</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>330 744</b>	<b>81 533</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>424 002</b>	<b>577 766</b>



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

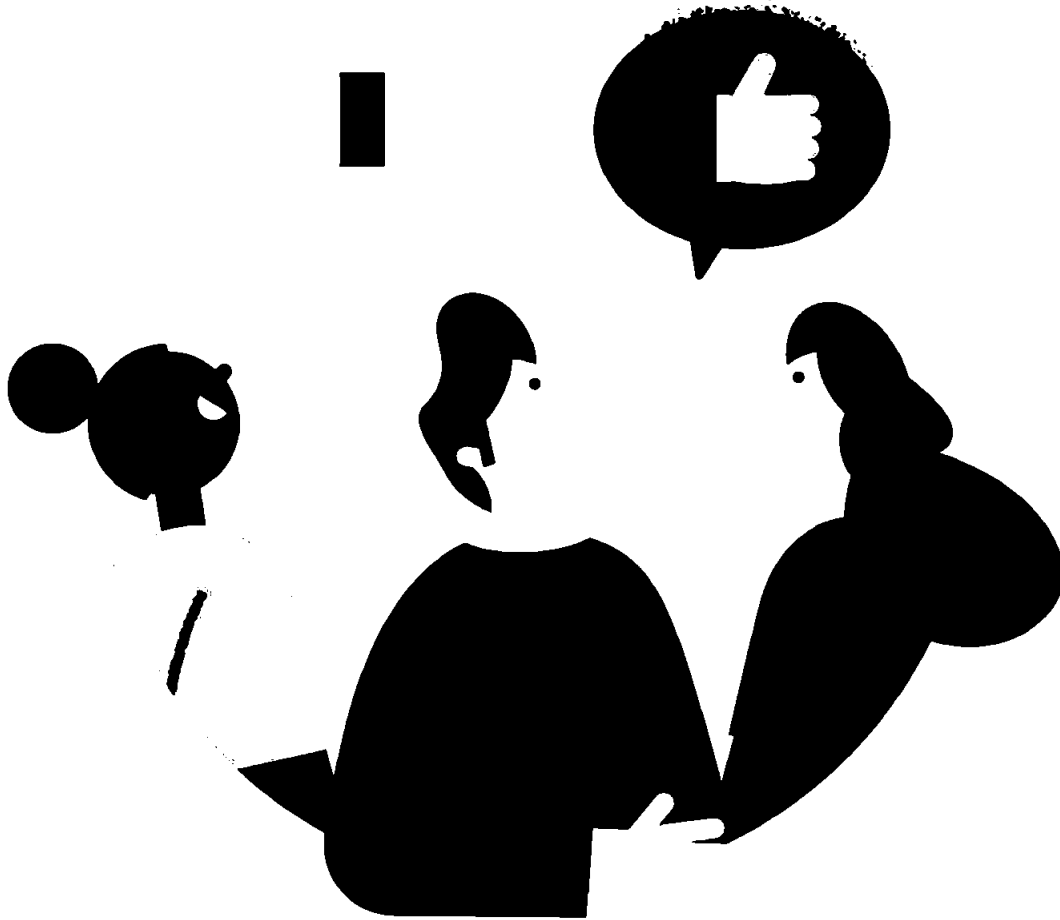
Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





o



## Årsmøte 2023

8193 Sameiet A4 Moss Glassverk







## **Til seksjonseierne i Sameiet A4 Moss Glassverk**

**Velkommen til årsmøte, onsdag 19. april 2023 kl. 18.30 i Varmestua, Helgerødgata 9.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet A4 Moss Glassverk det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Sameiet A4 Moss Glassverk  
avholdes onsdag 19. april 2023 kl. 18.30 Varmestua, Helgerødgata 9.**

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

**2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022**

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**3. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**4. INNKOMNE FORSLAG**

Ingen innkomne forslag

**5. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 1 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Moss, 04.04.2023  
Styret i Sameiet A4 Moss Glassverk

Odd Rune Andersen    Caroline Abrahamsen    Andre Roy Flø Røsberg

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Odd Rune Andersen	Helgerødgata 4 B
Styremedlem	Caroline Abrahamsen	Helgerødgata 4 B
Styremedlem	Andre Roy Flø Røsberg	Bjørnstadsetta 57
Varamedlem	Amalie Arvesen	Helgerødgata 4 B
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 Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.



## Styrets arbeid 2022

Styret har avholdt 7 styremøter og behandlet 36 saker. På styremøtene har både medlemmer og varamedlemmer deltatt. I tillegg har styreleder hatt flere 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 2022. Det har vært avholdt flere møter i garasjeutvalget gjennom året. Det er nå montert teller for å se hvor ofte porten er i bevegelse som igjen angir hvor lenge portfjærene varer. Det er skiftet fjærer i løpet av året og kostnadene 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, bruker styret mye tid på å innhente konkurrerende tilbud fra ulike leverandører til de forskjellige tjenestene.

*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-skjermert monterert i inngangspartiet i hver oppgang.

I 2022 har de økende strømpriser og usikkerhet rundt strømkompensasjon hatt et stort fokus. Styret besluttet å øke strømdelen av fellesutgiftene med 50 % mvf 1. april 2022. Styret har vedtatt en ytterligere videreføring av denne grunnet store utgiftsøkninger gjennom året på alle tjenester sameiet kjøper. Til tross for dette viser resultatet for 2022 et negativt resultat med rundt kr. 400.000,-. Grunnet strømpåslaget for den enkelte sameier, valgte styret kun å øke felleskostnadene for 2023 med 3 %. Dersom kostnadene ikke stabiliseres mer gjennom 2023, vil styret igjen måtte vurdere et høyere påslag i fellesutgiftene. Årets generalforsamling inviteres inn til å diskutere budsjettsituasjonen nærmere.

Sommeren 2022 var det tid for det siste topplaget av maling på utvendige fasade. I den forbindelse tok styret opp et lån i OBOS-banken på kr. 200.000 med en 7-års nedbetalingstid.

Styret er opptatt av å ta godt vare på bygget. Derfor ble nedtagget vegg i utvendig trappeløp fra lekeplass ned mot gateplan, raskt vasket ned ved oppdagelsen av uønsket graffiti – noe som påførte oss ekstra utgifter.

Leverandør av klimaanlegg Total Klima & VVS AS gikk i løpet av året konkurs. I den forbindelse ble det oppdaget at klimaanlegget ikke var rengjort i henhold til inngått og påkostet avtale. Styret har derfor levert begjæring inn til skifteretten med krav om regress. Det er inngått ny avtale med Trygt Inneklima AS som senere har renset klimaanlegget, skiftet nødvendige filtre og renset i hver leilighet.

Styret har gjort henvendelser til Moss kommune i forbindelse med at gjesteparkeringsplassene (max 3 timers parkering) fylles opp over tid av andre enn våre sameiere. Etter at blokka med Bunnpris flyttet inn, er det til tider svært vanskelig å finne parkering også etter at butikkene er stengt. Etter noe bøteleggelse kan det tyde på at det er større bevegelighet på parkeringsplassene.



Styret har ut fra erfaring fra andre sameiere, levert klage til Selvaag AS i forbindelse med at det nødvendige areal til hver p-plass i garasjeanlegg ikke fyller normkravene. Dessverre viser Selvaag AS til at Moss kommune har godkjent eksisterende normkrav før nye og større parkeringsareal ble vedtatt. Styret ser derfor ingen grunn til å forfølge saken rettslig.

Styret har vært opptatt å legge forholdene til rette for et nabovennlig og hyggelig bomiljø. Det er satt opp 'ventebenk' utenfor bakeriet og benk/bord og blomsterkasser foran lekeplassen. Styret har godkjent at Glassverket Bakeri fikk ramme inn uteserveringen med flere stoler/bord. Også i 2022 inviterte styret inn til nabopratt og julegløgg ved lekeplassen i adventstiden.

Sameiet har gjennom 2022 vært noe plaget med at beboere legger igjen søppel både i oppgang, garasjeanlegg og ved utgangsdørene. Takket være god årvåkenhet og analyse, ble det avdekket hvem som var skyldig i forsøplingen. Etter dialog mellom sameier og styret, mener vi nå at det er satt en stopper for forsøplingen som ingen ønsker.

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 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 258 630.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

Siden det ble gjennomført utvendig maling av hele bygget i 2022, er det ikke planlagt større vedlikehold i 2023.

## 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 2023, 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 2022.



## **Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet A4 Moss Glassverk.

## **Lån**

Sameiet A4 Moss Glassverk har lån i OBOS-banken som ble tatt opp i forbindelse med utvendig maling av bygget i 2022..  
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

## **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 2023.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 1. januar 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet A4 Moss Glassverk

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Sameiet A4 Moss Glassverk sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 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

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.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21  
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:  
8397.05.05914

Organisasjonsnr:  
975 800 679 mva



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

#### **Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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:

Holbergs gate 21  
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 mva



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 450 533	1 310 180	1 353 000	1 509 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 450 533</b>	<b>1 310 180</b>	<b>1 353 000</b>	<b>1 509 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-11 280	-11 280	-11 280	-11 280
Styrehonorar	4	-81 500	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	5	-5 000	-4 375	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-79 453	-77 213	-80 000	-84 000
Konsulenthonorar	6	-1 721	-6 025	-4 500	-4 500
Drift og vedlikehold	7	-586 198	-221 415	-335 000	-335 000
Forsikringer		-57 332	-52 873	-55 000	-60 000
Kommunale avgifter	8	-209 244	-293 180	-218 500	-218 500
Energi/fyring	9	-533 080	-373 649	-300 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-168 831	-155 426	-158 000	-168 000
Andre driftskostnader	10	-114 356	-132 007	-95 500	-95 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 847 994</b>	<b>-1 407 442</b>	<b>-1 344 780</b>	<b>-1 463 780</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-397 461</b>	<b>-97 262</b>	<b>8 220</b>	<b>45 220</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	1 537	458	0	0
Finanskostnader	12	-7 050	0	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-5 513</b>	<b>458</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-402 974</b>	<b>-96 804</b>	<b>8 220</b>	<b>45 220</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-402 974	-96 804		



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

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	13	20 000	20 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>20 000</b>	<b>20 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		5 868	0
Forskuddsbetalte kostnader		119 734	103 177
Driftskonto OBOS-banken		175 499	242 808
Sparekonto OBOS-banken		102 901	211 781
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>404 003</b>	<b>557 766</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>424 003</b>	<b>577 766</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		93 259	496 233
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>93 259</b>	<b>496 233</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	185 371	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>185 371</b>	<b>0</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 694	15 555
Leverandørgjeld		63 260	47 482
Påløpte renter		63	0
Påløpte kostnader		74 356	0
Annen kortsiktig gjeld		0	18 496
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>145 373</b>	<b>81 533</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>424 003</b>	<b>577 766</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Moss, 2023

Styret i Sameiet A4 Moss Glassverk

Odd Rune Andersen

Caroline Abrahamsen

Andre Roy Flø Røsberg

**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	864 300
Varmt tappevann og oppvarming	356 193
TV/internett	118 800
Garasje	79 200
Felleskostnader	32 040
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 450 533</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-11 280</b>

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 2021/2022, og er på kr 81 500.

Av dette er kr 1 500 utbetalt som skattefrie gaver iht. skattemyndighetenes regler.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 682, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 000.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 721
--	--------

<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 721</b>
-----------------------------	---------------

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-454 554
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold VVS	-6 805
-----------------------	--------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-29 002
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-31 868
------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-7 988
--------------------------------	--------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-36 750
--------------------------------------	---------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-19 231
---------------------------------	---------

<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-586 198</b>
---------------------------------	-----------------

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-23 210
---------------	---------

Vann- og avløpsavgift	-115 312
-----------------------	----------

Renovasjonsavgift	-70 723
-------------------	---------

<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-209 244</b>
-------------------------------	-----------------

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-86 379
------------------	---------

Fjernvarme	-446 701
------------	----------

<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-533 080</b>
----------------------------	-----------------

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

Lokalleie	-23 800
Renhold ved firmaer	-68 978
Andre fremmede tjenester	-536
Kontor- og datarekvisita	-11 505
Trykksaker	-244
Andre kostnader tillitsvalgte	-682
Andre kontorkostnader	-1 609
Porto	-100
Bank- og kortgebyr	-2 903
Velferdskostnader	-3 999
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-114 356</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	331
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 120
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	86
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>1 537</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-7 050
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-7 050</b>

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Kunst		
Tilgang 2022	20 000	20 000
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>20 000</b>

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,25 %. Løpetiden er 5 år.		
Opprinnelig 2022	-200 000	
Nedbetalt i år	14 629	
		-185 371
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-185 371</b>



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styremedlemmer foreslås:**

Amalie Arvesen                      2023-2025

Astrid Diesen                        2023-2024

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Odd Rune Andersen                Styreleder

**B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Cathrine Haugen                2023-2024

2. Arne Jørgensen                 2023-2024

**C. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Sana Zainal

Anna Kjær

Aud Storm

I valgkomiteen for Sameiet A4 Moss Glassverk



## **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](mailto: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.

## **Større vedlikehold og rehabilitering**



8193 Sameiet A4 Moss Glassverk

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)





**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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