



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 815 780
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: GLASSVERKET BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Nina Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 29.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 055 730	3 081 016
Sum inntekter		3 055 730	3 081 016
Kostnader			
Lønnskostnad		93 562	77 969
Annen driftskostnad		3 637 450	2 497 888
Sum kostnader		3 731 012	2 575 857
Driftsresultat		-675 282	505 159
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		37 246	11 453
Sum finansinntekter		37 246	11 453
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		37 246	11 453
Resultat før skattekostnad		-638 036	516 612
Årsresultat		-638 036	516 612
Totalresultat		-638 036	516 612
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-638 036	516 612
Sum overføringer og disponeringer		-638 036	516 612



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		264 017	195 162
Sum fordringer		264 017	195 162
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 415 088	3 003 639
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 415 088	3 003 639
Sum omløpsmidler		2 679 106	3 198 801
SUM EIENDELER		2 679 106	3 198 801

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 185 254	2 823 290
Sum opptjent egenkapital		2 185 254	2 823 290
Sum egenkapital		2 185 254	2 823 290
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		442 974	368 832
Annen kortsiktig gjeld		50 878	6 679
Sum kortsiktig gjeld		493 852	375 511
Sum gjeld		493 852	375 511
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 679 106	3 198 801



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370540

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 815 780
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: GLASSVERKET BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Nina Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 21.05.2024



Organisasjonsnr: 988 815 780
GLASSVERKET BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 055 730	3 081 016
Sum inntekter		3 055 730	3 081 016
Kostnader			
Lønnskostnad		93 562	77 969
Annen driftskostnad		3 637 450	2 497 888
Sum kostnader		3 731 012	2 575 857
Driftsresultat		-675 282	505 159
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		37 246	11 453
Sum finansinntekter		37 246	11 453
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		37 246	11 453
Resultat før skattekostnad		-638 036	516 612
Årsresultat		-638 036	516 612
Totalresultat		-638 036	516 612
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-638 036	516 612
Sum overføringer og disponeringer		-638 036	516 612



Organisasjonsnr: 988 815 780
GLASSVERKET BOLIGSAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
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			
Andre fordringer		264 017	195 162
Sum fordringer		264 017	195 162
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 415 088	3 003 639
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 415 088	3 003 639
Sum omløpsmidler		2 679 106	3 198 801
SUM EIENDELER		2 679 106	3 198 801
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 185 254	2 823 290
Sum opptjent egenkapital		2 185 254	2 823 290



Sum egenkapital	2 185 254	2 823 290
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	442 974	368 832
Annen kortsiktig gjeld	50 878	6 679
Sum kortsiktig gjeld	493 852	375 511
Sum gjeld	493 852	375 511
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 679 106	3 198 801



Organisasjonsnr: 988 815 780
GLASSVERKET 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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6867

Glassverket Boligsameie



Velkommen til årsmøte i Glassverket 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:

3. april 2024 kl. 18:00, Moss Hotell.

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.

Annen informasjon

Det blir beboermøte rett etter årsmøtet.

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. Ventilasjon
8. Securitas avtale
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Glassverket 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Kjersti Hjelset er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Kjersti Hjelset foreslått. Protokollvitner velges på årsmøtet.



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. Egenkapitalen reduseres.

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

Vedlegg

- 1. Årsrapport.pdf
- 2. Avd regnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 82 000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 82 000,-



Sak 7

Ventilasjon

Forslag fremmet av:

Gro Larsgaard

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Rensing av ventilasjonskanaler i leilighetene anbefales av fagfolk utført hvert 3. år for å hindre mugg og soppforekomster i bad og på kjøkken, hindre brann i gjensatt fett og støv. Det foreslås derfor et tillegg i !4 innvendig vedlikehold i vedtektene (første avsnitt, linje 4-5) Det er sameiets ansvar at det hvert 3. år gjennomføres vedlikeholdsbehovet av ventilasjonen med rensing av ventilasjonskanalene i hver leilighet.

Styrets innstilling

Styret er allerede i kontakt med firma for rens av kanaler

Forslag til vedtak

Vedtektene endres i henhold til forslag

Sak 8

Securitas avtale

Forslag fremmet av:

Gro Larsgaard

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiets behov for en avtale med Securitas Vaktsselskap

(Jeg ser meg nødt til å melde dette som egen sak; da jeg ikke vet OM sameiet har gjort en endret avtale med Securitas; eller mer presist hva denne avtalen nå går ut på, og at jeg som sameier ikke er kjent med hva styrets innstilling til neste års budsjett er kjent FØR fristen for innleverte saker til årsmøtet)

Bakgrunnen for denne saken:

I samarbeid med et annet boligsameie på Glassverket ble det for noen år tilbake, gjort en avtale med Securitas vaktsselskap- uten at dette behovet hadde blitt meldt som sak på årsmøtet. Da dette ble påpekt overfor formann Ti, ble det skriftlig svart at «saken ville bli tatt opp på neste årsmøte» Så skjedde ikke- og siden har det bare blitt fornyet avtaler med Securitas. (I budsjettet for 2022, note 1 er «Vakthold» oppført med kr. 118.505)

Da sameiet vedtok bytte av låsesystemet, var ett av argumentene for å sette av midler til dette- at «vi da ikke ville trenge å ha en vaktordning av Securitas, og at vi således ville kunne» spare» disse pengene til annet påkrevd vedlikehold» (I årenes løp har det tross alt blitt en det penger som har gått til dette vaktholdet)



I en tid da alle priser og utgifter er økende; og videre det faktum at våre bygg er fra 2005 og vil trenge både forebyggende- og nødvendig vedlikeholds-; og reparasjons investeringer, fremmer jeg følgende

Forslag til vedtak:

Glassverket Boligsameie sier opp evt. inngått avtale med vaktsekskapet Securitas.

Forslag til vedtak

Glassverket Boligsameie sier opp evt. inngått avtale med vaktsekskapet Securitas.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Heidi Ottesen
- Ingrunn Nedal Olsen
- Jan Birger Danielsen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Frode Johannessen	Glassverket 67
Styremedlem	Jan Birger Danielsen	Glassverket 67
Styremedlem	Ingun Nedal Olsen	Glassverket 65
Styremedlem	Heidi Ottesen	Glassverket 63
Styremedlem	Odd Bjarne Wigum	Glassverket 65

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 Glassverket Boligsameie

Sameiet består av 72 seksjoner.

Glassverket Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988815780, og ligger i MOSS kommune

Gårds- og bruksnummer:

1 3741 3865

Glassverket 71U (garasje-/ bodanlegg, avfallsrom) gnr. 1 bnr. 3865.

Gasstank tilhørende sameiet finnes på kommunal grunn, gnr.. bnr. 3783

Tekniske installasjoner for gasstank ligger i tavlerom på gnr. 1 bnr. 3807

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

Glassverket Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

Styrets arbeid

Styret har blant annet jobbet med funn av punkter med råde i ytterkledning som er utbedret. Dette funn gjorde at maling av "verandasidene" nå må tas 2024. Det er noe før vi egentlig hadde tenkt. Hvorfor det er slik kan vel bare bli spekulasjon.

Prosjekt Hc åpnere her og der. Nye samt rep. av gamle som eies av sameiet.

Rep av dør fra garasje til sluse 57. Den var ganske ny og fikk over natten en skjevhet i hengslene og måtte repareres. Det samme skjedde 2 ganger. Merkelig.

Nytt port telefonanlegg

Låsesystem for dør fra garasje til sluse, totalt 8 oppgangen.

Oppgradering av garasjeportene.



Rep av lekkasje tak nedløp 69syd.
Ingen innvendig skade da vi oppdaget det tidlig og fikk plugget nedløp på taket.
Nå har C rekka totalt 4 reparerte av i alt 8 tak nedløp.
Hvitmaling og kutting av treverk vinduer nord, syd og øst var en stor vedlikeholds post.
Dugnad.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere drift og vedlikeholdskostnader enn budsjettet. Dette skyldes i hovedsak nytt callinganlegg, samt maling av vinduer på 3 sider av 5 blokker. I tillegg ble det installert låsing av branddører mot garasjen. Det ble også skiftet drivverk på alle tre garasjeportene.

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. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 2 185 254,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 553 000,- til ordinær drift og vedlikehold, av disse er 1 300 000,- til planlagt større vedlikeholdsarbeid.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.
Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Glassverket Boligsameie.



Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024, i tillegg har parkeringsleie økt med 69,- pr. plass.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Glassverket Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Glassverket Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening		
Holbergs gate 21	Bankgiro:	Organisasjonsnr:	
0166 Oslo	Telefon: +47 23 31 07 20	8397.05.05914	975 800 679 mva
Vedlegg 1	10 av 22	Årsrapport.pdf	



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Vedlegg 1

Telefon: +47 23 31 07 20

11 av 22

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 mva

Årsrapport.pdf



GLASSVERKET BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 988 815 780, KUNDENR. 6867

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 014 694	3 029 773	2 979 000	3 291 000
Andre inntekter	3	41 036	51 243	0	40 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 055 730	3 081 016	2 979 000	3 331 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 562	-9 635	-12 000	-12 000
Styrehonorar	5	-82 000	-68 334	-82 000	-82 000
Revisjonshonorar	6	-9 188	-12 000	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-122 848	-118 105	-124 000	-130 000
Konsulenthonorar	7	-44 606	-54 717	-45 000	-45 000
Drift og vedlikehold	8	-1 869 458	-960 944	-1 003 000	-2 553 000
Forsikringer		-162 983	-150 185	-165 000	-194 000
Kommunale avgifter	9	-356 653	-347 782	-350 000	-310 000
Energi/fyring	10	-554 513	-443 377	-400 000	-430 000
Andre driftskostnader	11	-517 201	-410 778	-364 900	-379 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 731 012	-2 575 857	-2 554 900	-4 144 900
DRIFTSRESULTAT		-675 282	505 159	424 100	-813 900
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	37 246	11 453	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		37 246	11 453	0	0
ÅRSRESULTAT		-638 036	516 612	424 100	-813 900
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	516 612		
Fra opptjent egenkapital		-638 036	0		



GLASSVERKET BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 988 815 780, KUNDENR. 6867

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		375	255
Forskuddsbetalte kostnader		263 642	194 907
Driftskonto OBOS-banken		421 639	588 940
Driftskonto OBOS-banken II		1 107 637	943 593
Sparekonto OBOS-banken		643 639	1 415 563
Innestående i andre banker		242 174	55 543
SUM OMLØPSMIDLER		2 679 106	3 198 801
<hr/>			
SUM EIENDELER		2 679 106	3 198 801
 EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 185 254	2 823 290
SUM EGENKAPITAL		2 185 254	2 823 290
 GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		50 927	6 448
Leverandørgjeld		442 974	368 832
Annen kortsiktig gjeld	13	-49	231
SUM KORTSIKTIG GJELD		493 852	375 511
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 679 106	3 198 801
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Moss, 28.02.2024

Styret i Glassverket Boligsameie

Frode Johannessen

Odd Bjarne Wigum

Jan Birger Danielsen

Ingun Nedal Olsen

Heidi Ottesen

**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	2 149 622
Garasjeleie	292 267
Strøm/lys	194 700
Vedlikeholdsfond	173 062
Parkeringsleie	141 636
Ekstra kjellerbod	30 792
Gassavregning	28 965
Diverse	3 650
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 014 694

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Gassavregning 22/23	40 330
Regnskapskorrigeringer	35
Korrigeringer	231
Nøkler	440
SUM ANDRE INNETEKTER	41 036

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 562
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 562

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 2022/2023, og er på kr 82 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 188.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-88
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-44 519
SUM KONSULENTHONORAR	-44 606

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 431 823
Drift/vedlikehold elektro	-49 794
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-84 175
Drift/vedlikehold heisanlegg	-153 616
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-43 936
Drift/vedlikehold brannsikring	-14 282
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-81 493
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-340
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 869 458

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-8 618
Kommunale avgifter	-348 035
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-356 653

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-139 472
Andre fyringskostnader	-415 041



SUM ENERGI / FYRING **-554 513**

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-6 875
Driftsmateriell	-2 470
Vaktmestertjenester	-187 632
Vakthold	-111 338
Renhold ved firmaer	-186 219
Andre fremmede tjenester	-1 556
Trykksaker	-2 743
Andre kontorkostnader	-7 970
Porto	-1 620
Kontingenter	-4 567
Bank- og kortgebyr	-3 789
Velferdskostnader	-423

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER **-517 201**

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 697
Renter av sparekonto i OBOS-banken	28 076
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	473

SUM FINANSINTEKTER **37 246**

NOTE: 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fakturagebyr	49
--------------	----

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **49**

Oversikt nødvedlikeholdsfond

Inngående saldo – 943 593,-

Inn på konto - 164 044,-

Ut av konto- 0,-

Disponibelt 1 107 637,-

Oversikt gass

Propan Flogas Norge 415 041,29,-

Kontroll av utvendig gassanlegg 25 375,-

Årlig tilsyn/ service 18 561,-

Totale kostnader – 458 977, 29,-



11

Glassverket Boligsameie

Oversikt garasje

Inntekter **433 903**

Kostnader

Konsulenthonorar OBOS prosjekt 88

Drift og vedlikehold 162 922

Andel assistentpartner

Drift og vedlikehold heiser

Drift og vedlikehold garasje

Eiendomsskatt (kommunale avgifter) 8618

Strøm 48 096

Andre driftskostnader 124 814

Container

Vaktmester

Matteleie/ renhold

Vakthold

Kostnader 344 538

Resultat **89 365**



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 2278049. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



6867 - GLASSVERKET BOLIGSAMEIE - GLASSVERKET BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP PR. 30.12.2023

Tekst	GA6867	BO6867	Sum
DRIFTSINNTEKTER:			
INNKR. FELLESKOSTN.	433 903	2 580 791	3 014 694
ANDRE INNTEKTER	0	41 036	41 036
SUM DRIFTSINNTEKTER	433 903	2 621 827	3 055 730
DRIFTSKOSTNADER:			
PERSONALKOSTNADER	0	-11 562	-11 562
STYREHONORAR	0	-82 000	-82 000
REVISJONSHONORAR	0	-9 188	-9 188
FORR.FØRERHONORAR	0	-122 848	-122 848
KONSULENTHONORAR	-88	-44 519	-44 606
DRIFT OG VEDLÏKEHOLD	-162 922	-1 706 536	-1 869 458
FORSIKRINGER	0	-162 983	-162 983
KOMMUNALE AVGIFTER	-8 618	-348 035	-356 653
ENERGI / FYRING	-48 096	-506 417	-554 513
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-124 814	-392 387	-517 201
SUM DRIFTSKOSTNADER	-344 538	-3 386 473	-3 731 012
DRIFTSRESULTAT:	89 365	-764 646	-675 282
FINANSINNTEKT/KOSTNAD			
FINANSINNTEKTER	0	37 246	37 246



Tekst	GA6867	BO6867	Sum
RES. FINANSINNT/KOSTN.	0	37 246	37 246
RESULTAT	89 365	-727 400	-638 036



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 3.04.24

Selskapsnummer: 6867 Selskapsnavn: Glassverket 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.