



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 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: 08.04.2025

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, 09.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 823041322

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		1 506 725	1 550 070
Sum inntekter		1 506 725	1 550 070
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Annen driftskostnad		1 509 394	1 373 041
Sum kostnader		1 600 674	1 464 321
Driftsresultat		-93 949	85 749
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 539	4 184
Sum finansinntekter		3 539	4 184
Annen finanskostnad		11 978	12 810
Sum finanskostnader		11 978	12 810
Netto finans		-8 439	-8 626
Resultat før skattekostnad		-102 388	77 123
Årsresultat		-102 388	77 123
Totalresultat		-102 388	77 123
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-102 388	77 123
Sum overføringer og disponeringer		-102 388	77 123



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		20 000	20 000
Sum varige driftsmidler		20 000	20 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		20 000	20 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			6 009
Andre fordringer		133 018	130 840
Sum fordringer		133 018	136 849
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		171 586	345 785
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		171 586	345 785
Sum omløpsmidler		304 604	482 634
SUM EIENDELER		324 604	502 634

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		67 994	170 382
Sum opptjent egenkapital		67 994	170 382
Sum egenkapital		67 994	170 382
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		112 224	149 864
Sum annen langsiktig gjeld		112 224	149 864
Sum langsiktig gjeld		112 224	149 864
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		48	4 056
Leverandørgjeld		141 346	101 517
Annen kortsiktig gjeld		2 992	76 814
Sum kortsiktig gjeld		144 386	182 388
Sum gjeld		256 610	332 252
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		324 604	502 634



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 378618

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 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: 08.04.2025

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, 08.05.2025



Organisasjonsnr: 823 041 322
SAMEIET A4 MOSS GLASSVERK

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 506 725	1 550 070
Sum inntekter		1 506 725	1 550 070
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Annen driftskostnad		1 509 394	1 373 041
Sum kostnader		1 600 674	1 464 321
Driftsresultat		-93 949	85 749
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 539	4 184
Sum finansinntekter		3 539	4 184
Annen finanskostnad		11 978	12 810
Sum finanskostnader		11 978	12 810
Netto finans		-8 439	-8 626
Resultat før skattekostnad		-102 388	77 123
Årsresultat		-102 388	77 123
Totalresultat		-102 388	77 123
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-102 388	77 123
Sum overføringer og disponeringer		-102 388	77 123



Organisasjonsnr: 823 041 322
SAMEIET A4 MOSS GLASSVERK

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		20 000	20 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		20 000	20 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
			6 009
Andre fordringer		133 018	130 840
Sum fordringer		133 018	136 849
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		171 586	345 785
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		171 586	345 785
Sum omløpsmidler		304 604	482 634
SUM EIENDELER		324 604	502 634
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	67 994	170 382
Sum opptjent egenkapital	67 994	170 382
Sum egenkapital	67 994	170 382
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	112 224	149 864
Sum annen langsiktig gjeld	112 224	149 864
Sum langsiktig gjeld	112 224	149 864
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	48	4 056
Leverandørgjeld	141 346	101 517
Annen kortsiktig gjeld	2 992	76 814
Sum kortsiktig gjeld	144 386	182 388
Sum gjeld	256 610	332 252
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	324 604	502 634



Organisasjonsnr: 823 041 322
SAMEIET A4 MOSS GLASSVERK

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 8193

SAMEIET A4 MOSS GLASSVERK



Velkommen til årsmøte i SAMEIET A4 MOSS GLASSVERK

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

Dato for årsmøtet:

8. april 2025 kl. 18:30, Glassverket Bakeri.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET A4 MOSS GLASSVERK



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styreleder velges til møteleder

Forslag til vedtak

Styreleder er valgt til møteleder

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert og legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de registrerte fremmøtte 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 styreleder valgt. Som protokollvitne ble _____ valgt.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne innkallingen til årsmøtet

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. 8193 Sameiet A4 Moss Glassverk - Uavhengig revisors beretning 2024_pades.pdf
- 2. 8193 Årsregnskap 2024.pdf
- 3. Årsrapport 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås uendret og satt til fortsatt kr 80.000 slik det har vært i alle år.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 80.000



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Styreleder er ikke på valg i 2025. Styremedlem Astrid Diesen ble i fjor valgt for 1 år og er nå på valg. Styremedlem Amalie Arvesen har flyttet fra sameiet og nytt medlem må velges. Varamedlemmer velges begge for 1 år

Innstilling

Det vises til valgkomiteens innstilling

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Odd Rune Andersen

Styreleder ble i 2024 valgt for 2 år og er ikke på valg i 2025

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Astrid Diesen Andersen

Ble valgt inn i styret 2024 og foreslås nå valgt videre inn som styremedlem for 2 år

- Cathrine Haugen

Ble valgt inn som varamedlem for 1 år i 2024. Foreslås nå å rykke opp som styremedlem for 2 år

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anna Jorun Kjær

Anne Jorun Kjær har ledet valgkomiteen i to år. Foreslås nå valgt inn i styret som varamedlem

- Arne Jørgensen

Har sittet som varamedlem siden etablering av sameiet og foreslås valgt videre for 1 år

Sak 8

Valg av valgkomite

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen bes om å velge en valgkomite

Styrets innstilling

Til valgkomiteen foreslås Tove Madsen Pham (ny) og gjenvalg på Sana Said Zanal. Valgkomiteen har ikke lyktes med å finne et 3. medlem til valgkomiteen etter at Gerd Haave av helsemessige grunner har trukket seg



Forslag til vedtak

Tove Madsen Pham og Sana Said Zanal velges som valgkomite for 1 år



Til årsmøtet i Sameiet A4 Moss Glassverk

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet A4 Moss Glassverk som viser et underskudd på kr. 102.388. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av budsjettallene som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon 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.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21, 0650 Moss
Verdsgården 10, 0650 Moss
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397 05 05914
Organisasjonsnr: 975300279
Uavhengig revisors beretning for regnskapsåret 2024.pdf



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

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

Organisasjonsnr:

447 23 31 07 26 8397 05 05914 075300379114



Elektronisk signatur

Signert av

Skogly, Roger



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

12.03.2025 11:59:41

Signaturmetode

Norwegian BankID

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



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 506 725	1 538 592	1 474 000	1 474 000
Andre inntekter		0	11 478	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 506 725	1 550 070	1 474 000	1 474 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-11 280	-11 280	-11 280	-11 000
Styrehonorar	4	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	5	-5 875	-5 500	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-86 903	-82 643	-85 000	-89 000
Konsulenthonorar		0	-344	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	6	-339 137	-325 082	-340 000	-347 000
Forsikringer		-71 281	-62 484	0	0
Kommunale avgifter	7	-322 954	-207 560	-220 000	-250 000
Energi/fyring	8	-345 352	-389 348	-400 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-204 357	-198 044	-200 000	-208 000
Andre driftskostnader	9	-133 536	-102 037	-98 800	-102 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 600 674	-1 464 321	-1 447 080	-1 499 000
DRIFTSRESULTAT		-93 949	85 749	26 920	-25 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	3 539	4 184	4 000	4 000
Finanskostnader	11	-11 978	-12 810	0	-8 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-8 439	-8 626	4 000	-4 000
ÅRSRESULTAT		-102 388	77 123	30 920	-29 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	77 123		
Fra opptjent egenkapital		-102 388	0		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	20 000	20 000
SUM ANLEGGSMIDLER		20 000	20 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	6 009
Forskuddsbetalte kostnader		133 018	130 840
Driftskonto OBOS-banken		133 599	240 102
Sparekonto OBOS-banken		37 987	105 683
SUM OMLØPSMIDLER		304 604	482 634
SUM EIENDELER		324 604	502 634
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		67 994	170 382
SUM EGENKAPITAL		67 994	170 382
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	112 224	149 864
SUM LANGSIKTIG GJELD		112 224	149 864
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		2 992	10 603
Leverandørgjeld		141 346	101 517
Påløpte renter		48	1 050
Påløpte avdrag		0	3 006
Annen kortsiktig gjeld		0	66 212
SUM KORTSIKTIG GJELD		144 386	182 388
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		324 604	502 634
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Moss, __. __. 2025
Styret i Sameiet A4 Moss Glassverk



Odd Rune Andersen

Amalie Arvesen

Astrid Irene Diesen

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

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

INNETKTER

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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 033 212
Oppvarming/varmtvann	210 638
TV/Internett	151 635
Garasje	79 200
Felleskostnader næringsseksjon	32 040
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 506 725

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 80 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 208, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 875.

**NOTE: 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-160 046
Drift/vedlikehold VVS	-16 798
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 072
Drift/vedlikehold heisanlegg	-59 239
Drift/vedlikehold brannsikring	-31 254
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-50 650
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-20 077
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-339 137

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-20 889
Vann- og avløpsavgift	-203 653
Renovasjonsavgift	-98 412
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-322 954

NOTE: 8**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-49 984
Fjernvarme	-295 368
SUM ENERGI / FYRING	-345 352

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-22 800
Renhold ved firmaer	-71 728
Snørydding	-20 893
Andre fremmede tjenester	-724
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 208
Andre kontorkostnader	-2 143
Kontingenter	-3 300
Bank- og kortgebyr	-2 830
Velferdskostnader	-7 910
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-133 536

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	3 369
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	170
SUM FINANSINNTEKTER	3 539

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-11 242
Renter på leverandørgjeld	-736
SUM FINANSKOSTNADER	-11 978



NOTE: 12

VARIGE DRIFTSMIDLER

Kunst (avskrives ikke)

Tilgang 2022

20 000

20 000

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER

20 000

NOTE: 13

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 8,00 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2022

-200 000

Nedbetalt tidligere

50 136

Nedbetalt i år

37 640

-112 224

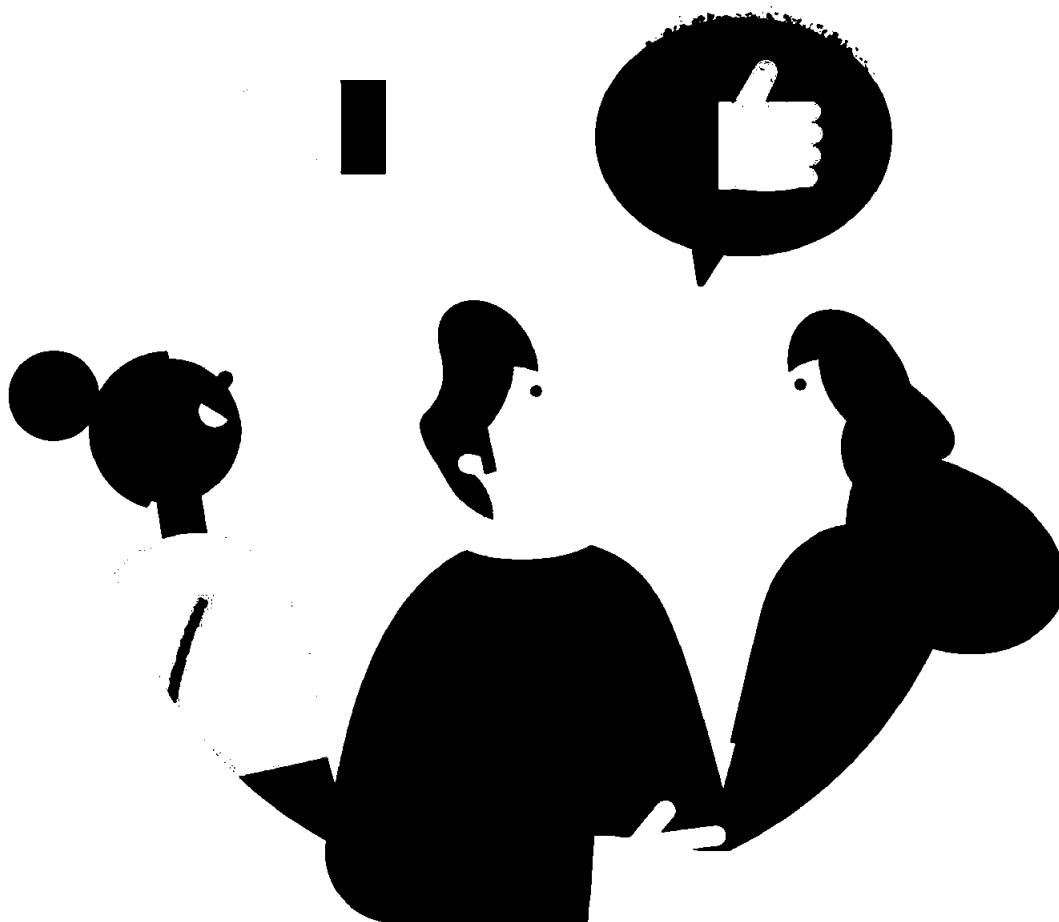
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-112 224



Resultatanalyse 2024 Sameiet A4 Moss Glassverk

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	1 506 725	1 474 000	-32 725	-2 %
Sum driftsinntekter	1 506 725	1 474 000	-32 725	-2 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-11 280	-11 280	0	0 %
Styrehonorar	-80 000	-80 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-5 875	-7 000	-1 125	16 %
Forretningsførerhonorar	-86 903	-85 000	1 903	-2 %
Konsulenthonorar	0	-5 000	-5 000	100 %
Drift og vedlikehold	-339 137	-340 000	-863	0 %
Forsikringer	-71 281	0	71 281	100 %
Kommunale avgifter	-322 954	-220 000	102 954	-47 %
Energi/fyring	-345 352	-400 000	-54 648	14 %
TV-anlegg/bredbånd	-204 357	-200 000	4 357	-2 %
Andre driftskostnader	-133 536	-98 800	34 736	-35 %
Sum driftskostnader	-1 600 674	-1 447 080	153 594	-11 %
Driftsresultat	-93 949	26 920	120 869	449 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	3 539	4 000	461	12 %
Finanskostnader	-11 978	0	11 978	100 %
Res. finansinnt./-kostnader	-8 439	4 000	12 439	311 %
Årsresultat	-102 388	30 920	133 308	431 %



Årsmøte 2025

8193 Sameiet A4 Moss Glassverk







Til seksjonseierne i Sameiet A4 Moss Glassverk

Velkommen til årsmøte, tirsdag 8. april 2025 kl. 18.30 i Glassverket Bakeri

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2024. 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.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Sameiet A4 Moss Glassverk
avholdes tirsdag 8. april 2025 kl. 18.30 Bakeriet Glassverket.**

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 2024

- A) Årsrapport og regnskap for 2024
- 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 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Moss, 30.03.2025
Styret i Sameiet A4 Moss Glassverk

Odd Rune Andersen Amalie Arvesen Astrid Diesen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet A4 Moss Glassverk

Sameiet består av 35 seksjoner.

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

Gårds- og bruksnummer:

1 3861

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

Sameiet A4 Moss Glassverk har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.



Styrets arbeid 2024

Styret har avholdt 5 styremøter og behandlet 26 saker. På styremøtene har både medlemmer og varamedlemmer deltatt. I tillegg har styreleder hatt dialogmøter med nabosameiet 'Glassperlen' (Helgerødgaten 6-8-10).

Det er etablert et eget garasjeutvalg med 1 representant fra hver av de tre berørte sameiene. Fra Styret har Amalie Arvesen vært vårt medlem inn i garasjeutvalget også i 2024. Det har vært avholdt flere møter i garasjeutvalget gjennom året. Driftskostnadene knyttet til garasjeanlegg deles mellom de tre sameiene.

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

I 2024 er åremålsavtalen om TV/bredbånd/internett fornyet med Telia med en samlet prisreduksjon og utvidet tilbud i forhold til opprinnelig avtale.

Styret har engasjert seg sterkt i planene om bygging av ny kanalbro og utvidelse av Helgerødgata med egen bussfil som innebærer nedhugging av trærne og flytting av veibanen nærmere sameiets yttervegg. Styret har deltatt på informasjonsmøter i rådhuset og avgitt høringsforslag mot utvidelse av Helgerødgata.

Styrommet.no benyttes 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 info-skjermer montert i inngangspartiet i hver oppgang.

Dyrtid og høye strømpriser, medfører at styret har et løpende fokus på kostnadsdekning. Likevel ble de samlede kostnader høyere enn forventet – særlig med økning av kommunale avgifter. Styret følger utviklingen av strømkompensasjon (Norgespris) og generell prisjustering hos tjenesteleverandører med tanke på behov for ytterligere påslag i fellesutgifter

I forbindelse med maling av utvendige fasade i 2022, ble det tatt opp et lån i OBOS-banken på kr. 200.000 med 7-års nedbetalingstid. Den økonomiske utviklingen gjennom 2024, har ikke gitt rom for å nedbetale lånet raskere. Styret vurderer løpende om deler av lånet skal nedbetales raskere for å redusere rentebelastningen inn i 2025.

Styret er opptatt av å ta godt vare på bygget og henstiller til seksjonseierne om å bidra til å fjerne flekker på de hvite veggene i fellesarealene slik at vi ikke må kjøpe inn ekstra renholdstjenester. Det er satt ut søppelkasser ved hver inngangsdør i garasjeanlegget da det til tider ble observert at både snus, sigarettstumper og annet søppel ble kastet i garasjeanlegget. Styret minner også om at det er et fellesansvar å holde det ryddig i søppelrommet og at kildesorteringen etterleves. Etter 6-års drift av sameiet, er nok tiden inne for en dugnadsøkt for å refreshe inngangsparti og trappeganger parallelt med at det før 17. mai vil bli foretatt vask av garasjeanlegget.



Styret er fornøyd med Trygt Inneklima AS som ny leverandør av ventilasjonstjenester. De sentrale ventilasjonsfiltrene skiftes nå 2 ganger/år. Kostnadene er høye ved filterskift 2 ganger/år. Styret vurderer i samråd med faglige råd å redusere frekvensen til hver 9 mnd slik noen andre sameier har gått over til

Styret har vært opptatt å legge forholdene til rette for et nabovennlig og hyggelig bomiljø. I inngangspartiet til oppgang 4A er det lagt til rette for bokbytte. Det ble invitert inn til nabotreff på Bakeriet ved inngangen til advent. Det ble en hyggelig kveld for de fremmøtte med foredrag fra våre naboer i Varmestua.

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

Moss, 30. mars 2025
Styret i Sameiet A4 Moss Glassverk

Odd Rune Andersen

Amalie Arvesen

Astrid Diesen



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Styreleder (valgt i 2024 for to år):

Odd Rune Andersen

B. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Astrid Diesen 2025-2027

C. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Cathrine Haugen 2025 - 2027

D. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Arne Jørgensen 2025-2026

2. Anna Jorun Kjær 2025-2026

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Tove Madsen Pham (ny)

Sana Said Zanal (gjenvalg)



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 8.04.25

Selskapsnummer: 8193 Selskapsnavn: SAMEIET A4 MOSS GLASSVERK

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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