



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2024

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, 15.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 626 080	4 430 445
Sum inntekter		4 626 080	4 430 445
Kostnader			
Lønnskostnad		205 380	150 612
Annen driftskostnad		4 044 284	3 983 533
Sum kostnader		4 249 664	4 134 145
Driftsresultat		376 416	296 300
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		43 379	7 740
Sum finansinntekter		43 379	7 740
Annen finanskostnad		173 799	128 923
Sum finanskostnader		173 799	128 923
Netto finans		-130 419	-121 182
Resultat før skattekostnad		245 997	175 117
Årsresultat		245 997	175 117
Totalresultat		245 997	175 117
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		245 997	175 117
Sum overføringer og disponeringer		245 997	175 117



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			
Kundefordringer		7 416	61 267
Andre fordringer		295 238	332 893
Sum fordringer		302 655	394 160
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 479 783	1 118 185
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 479 783	1 118 185
Sum omløpsmidler		1 782 438	1 512 344
SUM EIENDELER		1 782 438	1 512 344

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		922 490	1 168 487
Sum opptjent egenkapital		-922 490	-1 168 487
Sum egenkapital		-922 490	-1 168 487
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 459 776	2 526 625
Sum annen langsiktig gjeld		2 459 776	2 526 625
Sum langsiktig gjeld		2 459 776	2 526 625
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		31 665	
Leverandørgjeld		42 531	5 540
Skyldige offentlige avgifter		101 412	
Annen kortsiktig gjeld		69 544	148 666
Sum kortsiktig gjeld		245 152	154 206
Sum gjeld		2 704 928	2 680 831
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 782 438	1 512 344



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 524292

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2024

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, 09.07.2024



Organisasjonsnr: 986 378 138
SAMEIET STRØMMEN PARK II

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 626 080	4 430 445
Sum inntekter		4 626 080	4 430 445
Kostnader			
Lønnskostnad		205 380	150 612
Annen driftskostnad		4 044 284	3 983 533
Sum kostnader		4 249 664	4 134 145
Driftsresultat		376 416	296 300
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		43 379	7 740
Sum finansinntekter		43 379	7 740
Annen finanskostnad		173 799	128 923
Sum finanskostnader		173 799	128 923
Netto finans		-130 419	-121 182
Resultat før skattekostnad		245 997	175 117
Årsresultat		245 997	175 117
Totalresultat		245 997	175 117
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		245 997	175 117
Sum overføringer og disponeringer		245 997	175 117



Organisasjonsnr: 986 378 138
SAMEIET STRØMMEN PARK II

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			
Kundefordringer		7 416	61 267
Andre fordringer		295 238	332 893
Sum fordringer		302 655	394 160
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 479 783	1 118 185
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 479 783	1 118 185
Sum omløpsmidler		1 782 438	1 512 344
SUM EIENDELER		1 782 438	1 512 344
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		922 490	1 168 487
Sum opptjent egenkapital		-922 490	-1 168 487



Sum egenkapital	-922 490	-1 168 487
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 459 776	2 526 625
Sum annen langsiktig gjeld	2 459 776	2 526 625
Sum langsiktig gjeld	2 459 776	2 526 625
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	31 665	
Leverandørgjeld	42 531	5 540
Skyldige offentlige avgifter	101 412	
Annen kortsiktig gjeld	69 544	148 666
Sum kortsiktig gjeld	245 152	154 206
Sum gjeld	2 704 928	2 680 831
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 782 438	1 512 344



Organisasjonsnr: 986 378 138
SAMEIET STRØMMEN PARK II

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



ÅRSMØTE 2024



skarven venter også på varen ved Sagelva.

SAMEIET STRØMMEN PARK II



INNKALLING TIL ÅRSMØTE SAMEIET STRØMMEN PARK II

Ordinært årsmøte avholdes tirsdag 23. april 2024 kl 19.00

Frammøte og registrering fra kl 18.30 i «Velferden», Strømsveien 66, 2010 Strømmen.
Navneseddel og evt fullmakt i utfylt stand leveres ved inngangen.

Hver seksjon har 1 stemme. Alle eiere har møte- og stemmerett. Annet medlem av en eiers husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg, men uten stemmerett.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Registrering av frammøte
- B) Valg av møteleder
- C) Valg av referent og en person til å signere møteprotokollen
- D) Godkjenning av innkalling til ordinært årsmøte 2024
- E) Godkjenning av dagsorden

2. ÅRSBERETNING FOR 2023

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023

4. BUDSJETT FOR 2024

5. INNKOMNE FORSLAG

- 5.1 Vedtektsendringer foreslått av styret.

6. VALG

Se valgkomiteens innstilling.

For styret i Sameiet Strømmen Park II

Strømmen 22.mars 2024

Styreleder Sverre Hartvedt



ÅRSBERETNING FOR 2023

TILLITSVALGTE

Siden årsmøtet 27.april 2023 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:

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

Valgkomite:

Leder	Odd Ingar Evensen
Medlem	Bjørn Aspel
Medlem	Jan Kristiansen

Selskapslokalet:

Bestyrer	Ingrid Fjeldsgaard
----------	--------------------

Dugnadsgruppe:

Leder	Hans Halse
Medlem	Svein Lindstad
Medlem	Harald Knapskog
Nytt medlem	Petter Lundby Nilsen
Nytt medlem	Jan Erik Granvold

Kontaktpersoner for heisene:

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

Tom Engebretsen er vår tekniske hovedkontakt.

SAMEIETS EIENDOM

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



REGNSKAPS- OG FORRETNINGSFØRSEL, REVISJON

Fra 1.januar 2023 byttet sameiet forretningsfører fra fra Myhrers RTB AS, Lillestrøm til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Revisor er som tidligere SLM revisjon, Lillestrøm.

VAKTMESTERTJENESTE / RENHOLD

I 2023 byttet sameiet vaktmestertjenester fra Uterom Entreprenør AS til Frode Gran Vaktmestertjenester AS.

Renhold av fellesarealene utføres fortsatt av renholdsbyrået Trappevask AS.

ANSATTE / ARBEIDSMILJØ / HMS

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

FORSIKRING

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

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

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

Sameiet har også ansvarsforsikring for styrets medlemmer.

STYRETS ARBEID I 2023

Styrets sammensetning framkommer på årsberetningens side 1. Det har vært god kontinuitet i styrets arbeid. Det har blitt avholdt 11 styremøter samt en rekke arbeidsmøter i perioden.

Økonomi

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

Banktjenester

Sameiet bruker OBOS-banken.



Egenkapital

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

Budsjett 2024

Budsjettet for 2024 gir et forventet overskudd på kr 358.951.- inkludert kapitalinntekter. Tallene er vist i egen kolonne i resultatregnskapet (Budsjett 2024).

Økonomisk status

Styret anser at sameiet fortsatt har en sunn økonomi.

Vedlikehold bygninger i 2023

Malings- og snekkerarbeid har vært utført av Thorendahl. Kostnadene har beløpt seg til kr 491.000.-.

Garasje

Som følge av en del til dels store reparasjoner på garasjeporten ble det bestilt ny garasjeport i desember 2023.

Installasjon av elbillader må seksjonseier selv bestille og bekoste. Selve installasjonen skal utføres av Strømmen EL-Installasjon AS.

Renovasjon

Konteiner

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

Miljø

Beplantning

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

Dugnad

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

Trimrommet

Utstyret på trimrommet ble gjennomgått. Noe utrangert utstyr ble kastet, det ble utført service på tredemøllen.

Selskapslokalet har ikke vært utleid i 2023.



Parkering i Holmsens vei

Våren 2023 ble det satt opp Stans forbudtskilt i Holmsens vei. Vi kan ikke se at dette har medført endringer mht parkering i veien.

Styrets dialog med seksjonseierne og beboerne

Sameiet benytter seg av et elektronisk kommunikasjonssystem for mobil, nettbrett og PC; Vibbo. Det muliggjør rask og effektiv dialog mellom eierne/beboerne og styret, og mellom beboerne. Pårørende kan også få tilgang til tjenesten for å kunne motta informasjon fra sameiet.

Styret i Sameiet Strømmen Park II

Strømmen 22. mars 2024

Styreleder

Sverre Hartvedt

Nestleder

Else-Beth Lindstad

Sekretær

Hans Halse

Styremedlem

Beate Dragset

Styremedlem

Tom Engebretsen



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 621 606	4 430 445	4 636 000	4 981 000
Andre inntekter	3	4 474	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 626 080	4 430 445	4 636 000	4 981 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-25 380	-18 612	0	-26 650
Styrehonorar	5	-180 000	-132 000	-180 000	-187 000
Avskrivninger		0	0	-10 000	0
Revisjonshonorar	6	-26 906	-23 625	-21 094	-28 000
Forretningsførerhonorar		-137 095	-145 477	-140 000	-140 000
Konsulenthonorar	7	-2 750	0	0	0
Drift og vedlikehold	8	-1 386 493	-1 408 838	-1 015 000	-863 300
Forsikringer		-280 383	-245 434	-337 000	-330 000
Kommunale avgifter	9	-1 270 422	-1 151 094	-1 345 196	-1 350 000
Energi/fyring		-201 531	-216 879	-400 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-454 463	-408 513	-440 000	-512 000
Andre driftskostnader	10	-284 241	-383 674	-348 000	-603 099
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 249 664	-4 134 145	-4 236 290	-4 440 049
DRIFTSRESULTAT		376 416	296 300	399 710	540 951
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	43 379	7 740	9 000	0
Finanskostnader	12	-173 799	-128 923	-163 680	-182 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-130 419	-121 182	-154 680	-182 000
ÅRSRESULTAT		245 997	175 117	245 030	358 951
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		245 997	175 117		



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

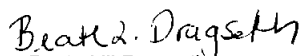
BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		18 484	0
Kundefordringer		7 416	61 267
Forskuddsbetalte kostnader		274 159	332 893
Andre kortsiktige fordringer	13	2 595	0
Driftskonto OBOS-banken		350 290	79 169
Skattetrekkskonto OBOS-banken		76 032	0
Sparekonto OBOS-banken		100 102	0
Sparekonto OBOS-banken II		953 360	0
Innestående i andre banker		0	1 039 015
SUM OMLØPSMIDLER		1 782 438	1 512 344
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 782 438	1 512 344
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-922 490	-1 168 487
SUM EGENKAPITAL		-922 490	-1 168 487
<hr/>			
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 459 776	2 526 625
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 459 776	2 526 625
<hr/>			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 983	0
Leverandørgjeld		42 531	5 540
Skyldige offentlige avgifter	16	101 412	0
Påløpte renter		16 053	0
Påløpte avdrag		15 612	0
Annen kortsiktig gjeld	17	38 561	148 666
SUM KORTSIKTIG GJELD		245 152	154 206
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 782 438	1 512 344
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lillestrøm, 18.5.2024

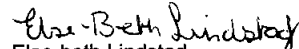
Styret i Sameiet Strømmen Park II


Sverre Hartvedt


Beate Lill Dragseth


Tom Engebretsen


Hans Halse


Else-Beth Lindstad

**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 KLASIFISERING 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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader brøk	3 551 219
Felleskostnader likt	1 070 387
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 621 606

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Strøm el-bil	4 444
Opprydning reskonto	30
SUM ANDRE INNETEKTER	4 474

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-25 380
SUM PERSONALKOSTNADER	-25 380

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 180 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 26 906.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 750
SUM KONSULENTHONORAR	-2 750

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-616 196
Drift/vedlikehold VVS	-70 742
Drift/vedlikehold elektro	-80 641
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-262 025
Drift/vedlikehold heisanlegg	-159 412
Drift/vedlikehold brannsikring	-66 913
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-33 032
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-93 473
Egenandel forsikring	-4 000
Kostnader dugnader	-60
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 386 493

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-819 790
Renovasjonsavgift	-450 633
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 270 422

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 000
Container	-5 886
Driftsmateriell	-7 153
Vaktmestertjenester	-142 686
Renhold ved firmaer	-88 125
Andre fremmede tjenester	-7 112
Kontor- og datarekvisita	-6 113
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-11 272
Telefon, annet	-3 461
Porto	-932
Reisekostnader	-89
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-4 073
Velferdskostnader	-2 939
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-284 241

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 708
Renter av sparekonto i OBOS-banken	32 663
Renter Strømmen Sparebank	4 984
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 023
Andre renteinntekter	2
SUM FINANSINNTEKTER	43 379

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

Renter og gebyr på lån i Strømmen Sparebank	-42 785
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-131 013
SUM FINANSKOSTNADER	-173 799

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode strøm el-bil 2023, faktureres i 2024	2 595
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 595

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

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

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLAN****OBOS banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,40 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2023	-2 526 630
Nedbetalt i år	66 854
	-2 459 776

Strømmen Sparebank

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,70 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2019	-3 000 000
Nedbetalt tidligere	473 375
Nedbetalt i år	2 526 625

0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLAN	-2 459 776
------------------------------------	-------------------

NOTE: 16**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-76 032
Skyldig arbeidsgiveravgift	-25 380
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-101 412

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Kreditnotaer utstedt i 2024, som gjelder strøm el-bil 2023	-9 543
Til gode næring 2021 og 2022, avklares i 2024	-29 017
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-38 561



Uttalelse fra sameiet innhentes som et ledd i vår revisjon av årsavslutningen. Målsetningen er at denne skal bidra til å sikre at alle relevante opplysninger er medtatt i årsregnskapet. Erklæringen bes underskrevet av sameiets styreleder.

SLM Revisjon AS
Postboks 273
2000 LILLESTRØM

Uttalelse fra ledelsen

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av årsregnskapet for Sameiet Strømmen Park II for året som ble avsluttet den 31. desember 2023 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt årsregnskapet i det alt vesentlige gir et rettvise bilde i samsvar med det/de rammeverk for finansiell rapportering som angis i årsregnskapet.

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning at:

Regnskap og bokføring

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å påse at sameiets regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil. Vi har videre oppfylt vårt ansvar for utarbeidelsen av årsregnskapet, som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og mener at årsregnskapet gir et rettvise bilde i samsvar med det/de rammeverk for finansiell rapportering som angis i årsregnskapet.
- Metodene, de viktige forutsetningene og dataene som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater og tilhørende tilleggsopplysninger er hensiktsmessige og i samsvar med det/de gjeldende rammeverket for finansiell rapportering.
- Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i det/de rammeverk for finansiell rapportering som angis i årsregnskapet.
- Alle hendelser etter datoen for årsregnskapet og forhold som medfører korrigerende eller omtale, er korrigert eller omtalt.
- Vi har oppfylt vårt ansvar for å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge, og har gitt revisor all relevant informasjon i denne sammenhengen.



- Vi mener virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for årsregnskapet sett som helhet. En liste over ikke-korrigert feilinformasjon følger som vedlegg.

Opplysninger som er gitt

- Vi har gitt revisor:
 - Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av årsregnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker,
 - tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
 - ubegrenset tilgang til personer i sameiet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i årsregnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at årsregnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket sameiet, og som involverer:
 - ledelsen,
 - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller
 - andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på årsregnskapet.
- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket sameiets regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.
- Vi har gitt revisor opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av årsregnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om identiteten til sameiets nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.
- Vi har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, herunder rettsvister, både aktuelle og latente, og har i notene til regnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter.



- Sameiet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelse av eller heftelser på sameiets eiendeler, med unntak av dem som fremgår av notene til regnskapet.
- Deler av øvrig informasjon, som skal være en del av årsrapporten, vil bli ferdigstilt etter datoen for revisjonsberetningen. Den endelige utgaven av denne informasjonen vil bli gjort tilgjengelig for revisor, og før utstedelse, slik at revisor får mulighet til å lese og vurdere informasjonen.

18.03.2024

Sameiet Strømmen Park II

Sverre Hartvedt
styreleder



Til årsmøtet i Sameiet Strømmen Park II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Strømmen Park II som viser et overskudd på NOK 245 997. Årsregnskapet 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

- 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 kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Telefon: 63 89 77 00

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





SLM

STATSAUTORISERT
REVISORER

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 19. mars 2024
SLM Revisjon AS

John Harald Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av

HANSEN, JOHN HARALD
Norwegian Buypass

Dato og tid

03/19/2024 10:32:55

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

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

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

Telefon: 63 89 77 00

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

 **PrimeGlobal**



Sameiet Strømmen Park II

***Valgkomiteens innstilling til styre, varamedlemmer og valgkomite
2024 - 2026 på årsmøte tirsdag 23. april 2024***

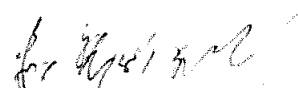
Styreleder	Sverre Hartvedt	Ikke på valg	På valg 2025
Styremedlem	Else-Beth Lindstad	Gjenvalg	På valg 2026
Styremedlem	Hans Halse	Gjenvalg	På valg 2026
Styremedlem	Beate Dragseth	Gjenvalg	På valg 2026
Styremedlem	Tom Engebretsen	Ikke på valg	På valg 2025
Varamedlem	Vanja Sotnes	Ny	På valg 2026
Varamedlem	Gerd Kjustad	Gjenvalg for 1 år	På valg 2025
Varamedlem	Ole Herredsvela (Thon)	Gjenvalg	På valg 2026

Valgkomite	Odd Ingar Evensen	Ikke på valg	På valg 2025
Valgkomite	Bjørn Aspel	Gjenvalg for 1 år	På valg 2025
Valgkomite	Harald Knapskog	Ny	På valg 2026

Strømmen februar 2024


Odd Ingar Evensen


Bjørn Aspel


Jan Kristiansen

Forslag til Årsmøtet 2024 Endring i vedtekter inkl. Vedlegg 1 og 2

Som følge av endrede forhold i samfunnet kan det være nødvendig å definere begrepet «seksjonen» som skal fortsette å bestå av tre deler: Leilighet, parkeringsplass og kjellerbod.

Forslag 1: styret foreslår et tillegg i punkt 3.1

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon **som består av leilighet, parkeringsplass og kjellerbod**, herunder rett til bortleie, salg og pantsettelse, **dog ikke oppsplitting av seksjonen. Garasje/bod kan kun leies ut til seksjonseiere/beboere i sameiet.**

Eierseksjonsloven fikk to endringer i 2020 og i 2021.

I 2020 kom det en bestemmelse om at korttidsutleie (mindre enn 30 døgn sammenhengende) ikke var tillatt i mer enn 90 døgn pr. år. Grensen kan fravikes i vedtektene, og settes da til mellom 60 og 120 døgn. (Eiersl. § 24.7)

FORSLAG 2 (ref: Eierseksjonsloven) Styret foreslår derfor et nytt avsnitt 2 i vedtektenes pkt. 3:

Korttidsutleie er ikke tillat mer enn 60 døgn pr. år.

Endringen fra 2021 går på lovens paragraf 49 som omhandler flertallskrav. Denne ble utvidet så nå er det nevnt 8 spesielle tilfeller og gjelder når sameiet gjør et vedtak. Noen av disse endringene kan tolkes – og er av en slik art – at de igangsettes av en sameier privat. Slike endringer kan være søknadspliktige til kommunen. Kommunen sier at de normalt behandler søknad om bygningsmessige endringer etter vedtak i styret.

Forslag til Årsmøtet 2024

FORSLAG 3 (ref: eierseksjonsloven) Styret foreslår derfor et nytt avsnitt 3 i vedtektenes pkt. 3:

Før bygningsarbeider eller tiltak (installasjoner) igangsettes, må styrets godkjenning innhentes.

Vedlegg 1 til vedtekter for Sameiet Strømmen park II

I dette vedlegget fastsettes fordeling av felleskostnadene i sameiet.

Forslag til Årsmøtet 2024 (ref: kostnadsfordeling)

Lillestrøm kommune har tidligere endret innkrevingsmåte for kommunale avgifter. Deler av kommunale avgiftene er nå knyttet til antall bruksenheter. Våre vedtekter har derfor en tekst som ikke stemmer med de faktiske forhold. Styret har regnet alle kommunale avgifter som felleskostnad og fordelt etter sameiebrøk, som vi etter konferanse med forretningsfører anser for riktig. Punktene 2.2 og 2.4 foreslås derfor fjernet. Punkt 2.3 foreslås fjernet da det ikke er aktuelt. Eiendomsskatten fordeles av kommunen.

(FORSLAG 4) For å bringe våre vedtekter i samsvar med lovens definisjoner foreslås det at i Vedlegg 1, pkt 1. byttes teksten ut med § 29 avsn. 1 og 2 i eierseksjonsloven:

1 Hovedprinsipp for fordeling

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnaden fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av første ledd.

Vedlegg 1, pkt.2.1 foreslås endret til:

Det foreligger en egen avtale om fordeling mellom næringsdel og boligdel.

Punktene 2.2, 2.3 og 2.4 foreslås fjernet. 2.2 og 2.4 fordi kommunale avgifter fordeles etter hovedprinsippet i i pkt. 1. 2.3 fordi eiendomsskatt skrives ut på eier. Dagens punkt 2.5 blir da pkt. 2.2 der det foreslås at også heislånet blir opptatt etter vedtak på årsmøtet 2019 der det også ble besluttet at nedbetaling skulle fordeles likt. 2.2 blir:

2.2 Administrasjonskostnader, Kabel-TV og nedbetaling på heislån fra 2019

Alle administrasjonskostnader, herunder forretnings- og regnskapsføring, revisjon og styrekostnader fordeles likt mellom alle sameierne. Det samme gjelder kostnader i forbindelse med kabel-TV og internett, og nedbetaling av heislån etter vedtak på årsmøtet 2019.



Vedlegg 2 til vedtekter for Sameiet Strømmen park II BA

ORDENSREGLER

Forslag til Årsmøtet 2024 (ref: beboerhenvendelser)

(Forslag 5) Forrige år mottok styret en del klager på støy i forbindelse med oppussing og renovering utført av andelseiere privat. Klagene gikk på støy utover kvelden. I våre ordensregler står det idag:»Boring i vegger og annet støyende arbeid må ikke forekomme i tiden mellom kl. 2200 og 0700.» Styret har vurdert de reaksjonene vi mottok. Teksten i våre ordensregler er tilnærmet lik den generelle bestemmelsen for bygge- og anleggsarbeider – når ikke annet er bestemt. Nå er ikke Sameiet vårt en byggeplass, så da blir det en vurdering av om fordelen for den ene er større enn ulempen for de mange.

Styret er inneforstått med at det må aksepteres noe støy når en sameier pusser opp. Og selv om oppussingen (vanligvis) går over få dager, så går lyden langt i betongen. Vi aksepterer selvsagt at en mindre oppussing utføres av sameieren selv (ev. med hjelp), og da blir utført på kveldstid. Støyen blir den samme uansett tidspunkt på dagen, men folk flest har gjerne et større behov for ro på kveldstid enn tidligere på dagen. Styret finner derfor at et akseptabelt kompromiss kan være å endre siste avsnitt i ordensreglenes avsnitt 4 til følgende:

Boring i vegger og annet støyende arbeid må ikke forekomme i tiden mellom kl. 1900 og 0700 – og ikke på søn-, hellig- og høytidsdager.



Fullmakt

Jeg / vi gir herved: _____

fullmakt til å avgi stemme på mitt/våre vegne på årsmøtet i sameiet Strømmen Park II 23. april 2024.

Eiers navn: _____ Sign: _____

Eiers navn: _____ Sign: _____

Adresse: _____

Seksjonsnr: _____

.....

Frammøteseddel årsmøtet i sameiet

Strømmen Park II 23. april 2024

Eiers navn: _____

Eiers navn: _____

Adresse: _____

Seksjonsnr: _____