



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Eli Stræte
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 15.09.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 288 854	865 182
Sum inntekter		1 288 854	865 182
Kostnader			
Lønnskostnad		88 080	
Annen driftskostnad		1 008 346	466 234
Sum kostnader		1 096 426	466 234
Driftsresultat		192 428	398 948
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 104	557
Sum finansinntekter		1 104	557
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		1 104	557
Ordinært resultat før skattekostnad		193 532	399 505
Ordinært resultat etter skattekostnad		193 532	399 505
Årsresultat		193 532	399 505
Totalresultat		193 532	399 505
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		193 532	399 505
Sum overføringer og disponeringer		193 532	399 505



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		24 132	175 893
Sum fordringer		24 132	175 893
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		731 455	325 074
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		731 455	325 074
Sum omløpsmidler		755 587	500 967
SUM EIENDELER		755 587	500 967

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		593 037	399 505
Sum opptjent egenkapital		593 037	399 505
Sum egenkapital		593 037	399 505
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		120 677	40 948
Annen kortsiktig gjeld		41 874	60 513
Sum kortsiktig gjeld		162 550	101 462
Sum gjeld		162 550	101 462
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		755 587	500 967



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 512535

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Eli Stræte
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 19.07.2021



Organisasjonsnr: 823 041 322
SAMEIET A4 MOSS GLASSVERK

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 288 854	865 182
Sum inntekter		1 288 854	865 182
Kostnader			
Lønnskostnad		88 080	
Annen driftskostnad		1 008 346	466 234
Sum kostnader		1 096 426	466 234
Driftsresultat		192 428	398 948
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 104	557
Sum finansinntekter		1 104	557
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		1 104	557
Ordinært resultat før skattekostnad		193 532	399 505
Ordinært resultat etter skattekostnad		193 532	399 505
Årsresultat		193 532	399 505
Totalresultat		193 532	399 505
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		193 532	399 505
Sum overføringer og disponeringer		193 532	399 505



Organisasjonsnr: 823 041 322
SAMEIET A4 MOSS GLASSVERK

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</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		24 132	175 893
Sum fordringer		24 132	175 893
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		731 455	325 074
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		731 455	325 074
Sum omløpsmidler		755 587	500 967
SUM EIENDELER		755 587	500 967
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		593 037	399 505
Sum opptjent egenkapital		593 037	399 505



Sum egenkapital	593 037	399 505
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	120 677	40 948
Annen kortsiktig gjeld	41 874	60 513
Sum kortsiktig gjeld	162 550	101 462
Sum gjeld	162 550	101 462
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	755 587	500 967



Organisasjonsnr: 823 041 322
SAMEIET A4 MOSS GLASSVERK

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Sameiet A4 Moss Glassverk

Digitalt årsmøte avholdes 5. mai - 10. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Sameiet A4 Moss Glassverk. Avstemningen åpner 5. mai kl. 09:00 og lukker 10. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/8193>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet A4 Moss Glassverk

Odd Rune Andersen

Caroline Abrahamsen

Andre Roy Flø Røsberg



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Styret foreslår Odd Rune Andersen til å signere protokollen

Forslag til vedtak

Odd Rune Andersen er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

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. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 8193 årsrapport.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Odd Rune Andersen	Helgerødgata 4 B
Styremedlem	Caroline Abrahamsen	Helgerødgata 4 B
Styremedlem	Andre Roy Flø Røsberg	Helgerødgata 4 A
Varamedlem	Amalie Arvesen	Helgerødgata 4 B
Varamedlem	Arne Carsten Jørgensen	Helgerødgata 4 B

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

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 med følgende adresse:

Helgerødgata 4 A
Helgerødgata 4 B
Glassverket 29

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 driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.



Styrets arbeid

Styret har avholdt 8 styremøter og behandlet 62 saker som er nær en dobling av behandlede saker i 2019. På styremøtene har både medlemmer og varamedlemmer deltatt. I tillegg har styret deltatt på et felles møte med styrene i nabosameiene 'Glassperlen' og 'H1-H2' (som nå heter Kanalen Mosseglasset sameie).

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.

Styret har brukt noe tid på 1-års kontrollen i samarbeid med Selvaag. Styret er fortsatt svært tilfreds med kvaliteten på bygget. Videre har styret jobbet med å innhente konkurrerende tilbud fra ulike leverandører til de forskjellige tjenestene.

Styrommet.no er tatt i bruk som styreverktøy og Vibbo som informasjonsverktøy for alle sameiere. Styret opplever at sameiets egen facebookside er godt besøkt. Styret har i 2020 utgitt 6 informasjonsbrev til alle sameiere. Det blir i tillegg gitt løpende informasjon på TV-skjermer montert i inngangspartiet i hver oppgang.

I 2020 har det vært et innbrudd i kjellerboder hvor det ble gjort skader på dører. Innbruddet ble anmeldt til politiet også med bilder av innbruddstyvene. Saken ble henlagt. Under innbruddet ble det stjålet blant annet en elektrisk sparkesykkel fra en av sportsbodene. Etter sterkt påtrykk fra nabosameiene, prøvde styret i en periode å koble av kodenøkkelsystemet ved inngangene som et ledd for å bedre sikkerheten. På bakgrunn av tilbakemeldinger fra enkelte sameiere, valgte styret å reversere ordningen med unntak av garasjeporten hvor man nå fortsatt kun kan bruke nøkkel eller brikke for å åpne.

I samarbeid med 'Glassperlen' ble det i 2020 montert sykkelstativer i garasjeanlegget. Det ble for øvrig utført vask av garasjeanlegget i 2020.

Styret har vært opptatt å legge forholdene til rette for et nabovennlig og hyggelig bomiljø. I sameiet er det noen utleieleiligheter som i 2020 har medført en del inn/utflyttinger og dermed økt belastning i søppelrommet til tider. Styret understreker betydningen av å ta imot nye naboer på en god måte og vise til hva som fremmer godt naboskap.

Grunnet Covid-19 ble den 'tradisjonelle' aktiviteten «Gløgg og naboprat» avlyst i 2020.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 288 854.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 096 426.

Resultat

Årets resultat på kr 193 532 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 593 037.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet ”Kommentarer til budsjett for 2021”.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 190 000 til større vedlikehold som omfatter forberedelse til og gjennomføring av utvendig maling.

Kommunale avgifter i MOSS kommune

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med 282 000 i energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 55 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet A4 Moss Glassverk.



Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

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 2021.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til årsmøtet i Sameiet A4 Moss Glassverk

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet A4 Moss Glassverk' årsregnskap som viser et overskudd på kr 193.532. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av informasjon i årsrapporten, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen. I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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.

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

11 av 25

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397 05 05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets innlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 19. april 2021
Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
Statsautorisert revisor
(signert elektronisk)

...

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

12 av 25

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397 05 05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets innlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

Skogly, Roger

 **bankID**

Dato og tid (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

19.04.2021 12.38.22

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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 288 224	665 182	1 288 000	1 288 000
Andre inntekter	3	630	200 000	79 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 288 854	865 182	1 367 000	1 288 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 080	0	-11 000	-11 300
Styrehonorar	5	-80 000	0	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-4 188	-1 688	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-75 073	-43 168	-76 000	-78 000
Konsulenthonorar	7	-5 408	-2 460	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-257 680	-35 258	-271 000	-190 000
Forsikringer		-50 057	-27 352	-49 000	-55 000
Kommunale avgifter	9	-143 761	-65 322	-104 000	-104 500
Parkeringsplasser		0	0	-4 800	0
Energi/fyring	10	-192 940	-156 900	-302 000	-282 000
TV-anlegg/bredbånd		-152 828	-72 039	-119 000	-155 000
Andre driftskostnader	11	-126 412	-62 048	-159 000	-184 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 096 426	-466 234	-1 212 800	-1 176 800
DRIFTSRESULTAT		192 428	398 948	154 200	111 200
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	1 104	557	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 104	557	0	0
ÅRSRESULTAT		193 532	399 505	154 200	111 200
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		193 532	399 505		



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

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 070	3 528
Forskuddsbetalte kostnader		21 062 172	365
Driftskonto OBOS-banken		520 132 114	764
Sparekonto OBOS-banken		211 323 210	310
SUM OMLØPSMIDLER		755 587 500	967
SUM EIENDELER		755 587 500	967
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		593 037 399	505
SUM EGENKAPITAL		593 037 399	505
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 927	20 426
Leverandørgjeld		120 677	40 949
Annen kortsiktig gjeld	13	27 947	40 087
SUM KORTSIKTIG GJELD		162 550 101	462
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		755 587 500	967
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Moss, 16. april 2021
Styret i Sameiet A4 Moss Glassverk

Odd Rune Andersen

Caroline Abrahamsen

Andre Roy Flø Røsberg

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	799 200
Varmt tappevann og oppvarming	258 984
Kabel-tv	118 800
Garasje	79 200
Felleskostnader	32 040
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 288 224

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Utleie	630
SUM ANDRE INNETEKTER	630

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

Arbeidsgiveravgift	-11 280
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 080

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 2019/2020, og er på kr 80 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 188.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 408
SUM KONSULENTHONORAR	-5 408

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-154 382
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 375
Drift/vedlikehold heisanlegg	-50 415
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 570
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-35 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 938
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-257 680

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-23 234
Vann- og avløpsavgift	-49 432
Renovasjonsavgift	-71 094
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-143 761

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-34 944
Fjernvarme	-157 997
SUM ENERGI / FYRING	-192 940

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

Lokalleie	-22 800
Driftsmateriell	-2 923
Renhold ved firmaer	-87 244
Snørydding	-3 313
Trykksaker	-833
Andre kontorkostnader	-773
Porto	-924
Bank- og kortgebyr	-4 077
Velferdskostnader	-3 527
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-126 412

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	91
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 013
SUM FINANSINNTEKTER	1 104

NOTE: 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-27 947
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-27 947



Valgkomiteens innstilling til årsmøte 2021;

Representanter til sameiets styre for kommende periode:

For å ivareta kontinuitet i et velfungerende styre har valgkomiteen forespurt nåværende styremedlemmer og samtlige har sagt seg villig til å stille til gjenvalg for neste periode. Valgkomiteen foreslår derfor følgende beboere til gjenvalg i nåværende roller;

- Odd Runde Andersen
- André Flø Røsberg
- Caroline Abrahamsen
- Arne C. Jørgensen
- Amalie Arvesen

Representanter til valgkomite for kommende periode:

Valgkomiteen har forespurt 3 foreslåtte beboere inn i valgkomite for perioden 2021 til 2022.

Det er også lagt ut innlegg på sameiets facebook-side om innspill på mulighet for å sitte i valgkomiteen.

Da representasjon ikke var aktuelt for noen av de forespurte og det heller ikke har kommet inn nye forslag, foreslås sittende medlemmer gjenvalgt for kommende periode.

Valgkomiteen har forespurt nåværende medlemmer og alle tre medlemmer stiller seg villig til gjenvalg;

- Astrid Diesen
- Sana Zainal
- Cathrine Haugen

Vennlig hilsen

Valgkomiteen

Astrid Diesen, Sana Zainal og Cathrine Haugen



Annens informasjon om sameiet

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7159527. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Odd Rune Andersen

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

André Flø Røsberg

Caroline Abrahamsen

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Amalie Arvesen

Arne C. Jørgensen



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
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.