



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 604 663
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SKIFABRIKKEN 1
Forretningsadresse: v/ Obos Eiendomsforvaltning AS
Standardveien 1
0581 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: 03.04.2025

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, 29.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 927604663

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		4 998 078	4 230 365
Sum inntekter		4 998 078	4 230 365
Kostnader			
Lønnskostnad		547 680	171 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		16 320	5 440
Annen driftskostnad		3 948 078	4 286 308
Sum kostnader		4 512 078	4 462 898
Driftsresultat		486 000	-232 533
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 772	6 816
Sum finansinntekter		10 772	6 816
Annen finanskostnad			133
Sum finanskostnader		0	133
Netto finans		10 772	6 683
Resultat før skattekostnad		496 772	-225 850
Årsresultat		496 772	-225 850
Totalresultat		496 772	-225 850
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		496 772	-225 850
Sum overføringer og disponeringer		496 772	-225 850



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		59 838	76 158
Sum varige driftsmidler		59 838	76 158
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		59 838	76 158
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		33 319	16 261
Andre fordringer		84 792	51 869
Sum fordringer		118 111	68 130
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 153 440	463 841
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 153 440	463 841
Sum omløpsmidler		1 271 551	531 971
SUM EIENDELER		1 331 389	608 129

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		539 424	42 652
Sum opptjent egenkapital		539 424	42 652
Sum egenkapital		539 424	42 652
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		379 320	494 103
Annen kortsiktig gjeld		412 645	71 374
Sum kortsiktig gjeld		791 965	565 477
Sum gjeld		791 965	565 477
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 331 389	608 129



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 373904

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 604 663
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SKIFABRIKKEN 1
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: 03.04.2025

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, 28.04.2025



Organisasjonsnr: 927 604 663
SAMEIET SKIFABRIKKEN 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 998 078	4 230 365
Sum inntekter		4 998 078	4 230 365
Kostnader			
Lønnskostnad		547 680	171 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		16 320	5 440
Annen driftskostnad		3 948 078	4 286 308
Sum kostnader		4 512 078	4 462 898
Driftsresultat		486 000	-232 533
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 772	6 816
Sum finansinntekter		10 772	6 816
Annen finanskostnad			133
Sum finanskostnader		0	133
Netto finans		10 772	6 683
Resultat før skattekostnad		496 772	-225 850
Årsresultat		496 772	-225 850
Totalresultat		496 772	-225 850
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		496 772	-225 850
Sum overføringer og disponeringer		496 772	-225 850



Organisasjonsnr: 927 604 663
SAMEIET SKIFABRIKKEN 1

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		59 838	76 158
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		59 838	76 158
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
		33 319	16 261
Andre fordringer			
		84 792	51 869
Sum fordringer		118 111	68 130
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		1 153 440	463 841
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 153 440	463 841
Sum omløpsmidler		1 271 551	531 971
SUM EIENDELER		1 331 389	608 129
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	539 424	42 652
Sum opptjent egenkapital	539 424	42 652
Sum egenkapital	539 424	42 652
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	379 320	494 103
Annen kortsiktig gjeld	412 645	71 374
Sum kortsiktig gjeld	791 965	565 477
Sum gjeld	791 965	565 477
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 331 389	608 129



Organisasjonsnr: 927 604 663
SAMEIET SKIFABRIKKEN 1

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 2025

Innkalling

S.nr. 2656

SAMEIET SKIFABRIKKEN 1



Velkommen til årsmøte i SAMEIET SKIFABRIKKEN 1

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

Dato for årsmøtet:

3. april 2025 kl. 18:00, OBOS, Haugenveien 13, SKI.

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. Vedtektsendring - Avsetning styrehonorar
8. Vedtektsendring - Bruk av sameiets forsikring
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET SKIFABRIKKEN 1



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.

Forslag til vedtak

Mats Granby er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges på årsmøtet



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår å overføre kr 300 000 til vedlikeholdsfond og kr 196 772 til opptjent egenkapital

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. Årsrapport og årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 240 000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 240 000,-



Sak 7

Vedtektsendring - Avsetning styrehonorar

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslag til endring av paragraf 8-1 (4) Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag. Begrunnelse: Tidligere har vi avsatt styrehonorar basert på fjorårets regnskapsår, altså etter at året var avsluttet. Nå ønsker vi å endre praksis slik at vi avsetter honoraret for inneværende år, altså samtidig som arbeidet utføres. Dette gir bedre samsvar mellom kostnaden og perioden den tilhører, noe som gir et mer korrekt regnskapsbilde.

Styrets innstilling

Estimert styrehonorar for regnskapsåret avsettes i regnskapsåret. Årsmøtet skal fastsette endelig vederlag til styret for regnskapsåret det avlegges årsregnskap for. Utbetaling av styrehonoraret er etter vedtak på årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

Forslag til vedtak

Vedtektenes paragraf 8-1 (4) endres til: Estimert styrehonorar for regnskapsåret, avsettes i regnskapsåret. Årsmøtet skal fastsette endelig vederlag til styret for regnskapsåret det avlegges årsregnskap for. Utbetaling av styrehonoraret er etter vedtak på årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

Sak 8

Vedtektsendring - Bruk av sameiets forsikring

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Dersom det oppstår en skade i en boenhet eller som følge av forhold knyttet til en boenhet, og sameiets forsikring benyttes, skal eieren av den aktuelle boenheten dekke egenandelen. Unntak skadedyr som kan ha kommet fra en annen boenhet.

Forslag til vedtak

Dersom det oppstår en skade i en boenhet eller som følge av forhold knyttet til en boenhet, og sameiets forsikring benyttes, skal eieren av den aktuelle boenheten dekke egenandelen. Unntak skadedyr som kan ha kommet fra en annen boenhet.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen 2015

Valgkomiteen 2025 har bestått av Tormod Frisvold og Arnulf Lothe.

Valgkomiteens forslag til kandidater til ledige verv i sameiets styre.

Etter sameiets valg på årsmøtet i 2024 ble styret bestående av 6 personer pluss vararepresentant.



Styreleder, 5 styrerepresentanter og 1 varamedlem.

Styreleder: Fred Stenseth (ny)
Styremedlem: Gro Sander Mærøe Marthinsen
Styremedlem: Eva-Birgith Nilsen
Styremedlem: Anny Beth Hagen (ny)
Styremedlem: Trond Henrik Hansen (gjenvolgt)
Styremedlem: Kenneth Rehsem Jahnsen
Varamedlem: Frida Santana Sørholt (ny)

Et av styremedlemmene har i perioden bedt om fritak fra styrevervet.

Sameiets styreleder har ovenfor valgkomiteen gitt uttrykk for at han gjerne ser at sameiet i styresammenheng går tilbake til ordningen med et styre bestående av styreleder, 4 styrerepresentanter pluss vararepresentant.

Valgkomiteen tar ønsket fra styreleder til etterretning og gjør følgende innstilling for valg av representanter til sameiets styret for kommende periode:

Valgkomiteéns innstilling:

Styremedlem: Frida Santana Sørholt
Styremedlem: Kenneth Rehsem Jahnsen
Vararepresentant: Anna Hassanzadeh Neissi

Valgkomiteen har hatt samtaler med de 3 kandidatene og kan trygt anbefale årsmøtet å stemme disse inn i styret for neste styreperiode.

16. februar 2025

Skifabrikken 1

Valgkomiteen 2025

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Frida Santana Sørholt
- Kenneth Rehsem Jahnsen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anna Hassanzadeh Neissi

Sak 10

Valg av valgkomité

Roller og kandidater



Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Velges på årsmøtet
- Velges på årsmøtet



Styrets årsrapport

Se vedlegg



Generell opplysninger om Sameiet Skifabrikken 1

Sameiet består av 128 seksjoner, med eierseksjon forstås sameierandel i bebygd eiendom, med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet på eiendommen.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnr. 927604663
Gårds og bruksnr. 102/422

Forretningsførsel og revisjon

Foretningførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

Kontaktinformasjon

Styret kan kontaktes på e-post: skifabrikken1@styrerommet.no
Kan også kontaktes på: VIBBO via melding.

VIBBO

Her kan du finne informasjon om boligsameiet, ditt boforhold og nyttig informasjon.
Det legges også ut nyheter og informasjon på VIBBO.
Den enkelte beboer kan legge ut oppslag på VIBBO.

Styrets sammensetning/tillitsvalgte

Styremedlem	Trond Henrik Hanssen	Skifabrikksvingen 11
Varamedlem	Frida Santana Sørholt	Skifabrikksvingen 13
Styremedlem	Gro Sander Mærøe Marthinsen	Skifabrikksvingen 15
Styremedlem	Kenneth Rehsem Jahnsen	Skifabrikksvingen 15
Styremedlem	Anny Beth Hagen	Skifabrikksvingen 15
Styreleder	Fred Stenseth	Skifabrikksvingen 15

Forsikring

Sameiets eiendom er forsikret i Tryg Forsikring, med polisenr. 7876054.
Forsikringene dekker bygninger og fellesareal.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



Styrets årsberetning

Styrets mål etter tiltredelse

- Få god oversikt over økonomi, legge til rette for sunn drift og god balanse
- Sikre god oppfølging og system mot Selvaag AS i forbindelse med reklamasjoner i fellesområder
- Utarbeide en god vedlikeholdsplan, i forhold til struktur og tekniske installasjoner i sameiet
- Informere beboerne jevnlig om styrets arbeid, ref. ønske på siste årsmøte
- HMS: sikre/utarbeide en plan i forhold til krav og lovverk

Økonomi

Sameiet hadde i 2022 og 2023 betydelige underskudd, noe som medførte at egenkapitalen kun var kr 42652 ved utgangen av 2023. Som et resultat av underskuddene var likviditeten svært anstrengt våren 2024. Vi arbeidet iherdig for å få oversikt over økonomien og kun helt nødvendige innkjøp ble gjort, alt annet ble det holdt igjen på. To avtaler ble sagt opp da det var andre avtaler som dekket samme leveranse.

Under vårt arbeide ble vi klar over at vårt sameie betalte kostnader på vegne av Sameiet Skifabrikken 2. Også her ble det lagt ned betydelig innsats for å få beregnet hva vi hadde til gode av Sameiet Skifabrikken 2. En fordelingsnøkkel ble etablert, denne går på sameierbrøk. I alt er det 246 leiligheter i de to sameiene til sammen. Vår andel er 127/246 av kostnader som vi har felles med det andre sameiet. Det andre sameiet faktureres løpende for deres del. I alt har vi fått refundert kr 304800 som gjelder Sameiet Skifabrikken2.

Som tiltak for å bedre likviditeten og også for å komme i overskuddsposisjon måtte felleskostnadene økes. Økning i felleskostnader skulle i tillegg ta høyde for generell prisstigning samt at forsikringspremien steg med 19,5 % fra 1. september 2024. Kommunale avgifter økte med 47,3% i 2024. Heisserviceavtalene har hatt en prisøkning på 8-10 % per år. Også usikkerhet rundt strømprisen måtte vurderes ved fastsettelse av felleskostnadene.

Sameiets vedtekter paragraf 5-4 omhandler vedlikeholdsfond. Sameiet skal ha et vedlikeholdsfond som bidrar til å sikre sameiets verdier. Også avsetning til vedlikeholdsfond krever årsoverskudd og dermed måtte også dette elementet inkluderes i grunnlaget for økning av felleskostnadene.

Estimert styrehonorar for regnskapsåret 2024 er avsatt i regnskapet. Endelig fastsettelse av styrehonorarer skjer på årsmøtet, og utbetalingstidspunktet er etter årsmøtet, som tidligere.

OBOS er vår forretningsfører og vi har jevnlig kontakt. Vi har erfart at det skjer feil, noe som gjør at vi bruker tid på å finne ut om den økonomiske informasjonen vi har tilgang til er korrekt. Vi opplever at for enkelte henvendelser tar det lang tid å få svar. Kommunikasjonen, for eksempel refusjon og fordelingsnøkkel fra Sameiet Skifabrikken 2 var det vi som var pådriver for å få gjennomført.

Informasjonen fra OBOS sin side har et **betydelig** forbedringspotensiale.



Møtevirksomhet

- Møtevirksomhet: 11 styremøter
- 4 fysiske møter og flere tlf. møter med OBOS
- Møtevirksomhet: 60 møter med varighet over en time
- Antall samtaler på Vibbo/styreromsmail: 276 ved årsskiftet.

Informasjon fra styret til beboere

Styret har bestrebet seg etter å sende ut informasjon jevnlig til beboerne, samt svare på mail og henvendelser på VIBBO. Vi opplever at dette har vi greid å gjennomføre.

Informasjon er sendt ut etter styremøter og besvarelser til beboere er håndtert etter vårt syn raskt, og på en god måte, i tillegg er informasjon sendt ut ved behov.

Reklamasjoner tilknyttet fellesarealer mot Selvaag AS

I løpet av året har sameiet arbeidet systematisk med reklamasjonspunktene mot utbygger, Selvaag AS. For å sikre en effektiv og dokumentert prosess har vi kartlagt og dokumentert alle reklamasjonspunkter ved hjelp av omfattende bilde- og rapportmateriale.

I skrivende stund inneholder liste fra oss **70** samle punkter, der flere/mange punkter er utbedret

Arbeidet har vært **svært** tidkrevende med fysiske møter med Selvaag AS, bilde dokumentasjon, og mye korrespondanse pr. mail og tlf., samt omfattende gjennomgang av fellesarealer.

Dette underlaget er blitt sentralt i arbeidet med utbedringene, og både Selvaag og deres underleverandører benytter nå vårt materiale aktivt i møter og utbedringsarbeid.

Sameiets strukturering av reklamasjonsprosessen har bidratt til bedre oversikt og fremdrift i saken. Vi vil fortsette å følge opp fremdriften tett og sikre at utbedringene gjennomføres i henhold til avtalt kvalitet og tidsplan. Videre vil vi kunne få bistand fra takstmann, gjennom Vedlikeholdsforvaltning AS



Vedlikeholdsplan

Vi har inngått en avtale med Vedlikeholdsforvaltning AS for å utarbeide en vedlikeholdsplan for sameiet. Vedlikeholdsplanen er nå ferdig.

Før vi tok denne beslutningen, har vi gjort en grundig vurdering av alternativer. Vi har innhentet informasjon og råd fra både OBOS, Huseierforeningen og Vedlikeholdsforvaltning AS. Dette inkluderte en nøye gjennomgang av priser, leverandørens tjenester og hvordan dette vil gagne sameiet.

En vedlikeholdsplan vil gi oss bedre oversikt over nødvendig vedlikehold på kort og lang sikt, samt bidra til å fordele kostnader på en forutsigbar og bærekraftig måte. Dette vil styrke vår felles økonomi og bidra til å bevare og øke verdien på eiendommene våre.

Vi kommer til å dele mer informasjon om hva vedlikeholdsplanen innebærer og hvordan den vil påvirke sameiet etter hvert som arbeidet skrider frem. Har du spørsmål, er du velkommen til å ta kontakt med styret.

Bistand til komplekse bygg tekniske installasjoner, tak, vinduer etc. vil være avgjørende og viktig for sameiet fremover.

I tillegg kan vi få bistand fra Vedlikeholdsforvaltning AS i forbindelse med reklamsjonsarbeidet mot Selvaag AS

Dette er Vedlikeholdsforvaltning AS sin anbefaling å sette av årlig til fremtidig vedlikehold:

For nye bygg anbefaler gjerne bransjestandarder å sette av kr 50–100 per kvadratmeter bruksareal (BRA) per år. Hvis vi antar en snittstørrelse på 80 m² per leilighet, blir regnestykket slik:

- 80 m² x 128 leiligheter = 10 240 m² BRA
- 50–100 kr/m² x 9 920 m² = 500.000 – 1.000.000 kr per år

Ut fra denne modellen er styrets forslag for årene som kommer et beløp i størrelsesorden kr. 700.000.- pr år. For 2025 er det budsjettet med 250 000,- da vi ikke hadde kjennskap til anbefalt avsetning til vedlikehold.

Sikringsbeslag på dører til fellesområder

Avtale ble tegnet med Access Låsspesialisten om ekstra beslagssikring på alle dører i sameiet som er mulig å sikre. Dette arbeidet er nå utført og vi håper med dette at vi blir langt mindre plaget med ubudne gjester.

Dugnadskomitee

Dugnadskomiteen ble satt på vårens dugnad.

Komiteen består av: Kjell Pedersen, Amt Kvæstad og Frank Børud. (1 medlem har flyttet fra Skifabrikken)

Dugnadskomiteen arrangerte høstens dugnad en flott måte og arbeidsoppgaver ble strukturert fordelt. Takk for flott innsats. Kenneth og Fred er kontaktpersoner fra styret.



Parsellgruppen

Parsellgruppen har gjort en formidabel innsats siste år. Gruppen ledes av Ingvill Sem og de har en flat struktur, med en hyggelig og sosial profil. Parsellgruppen har møttes til arbeid hver tirsdag kl. 18.00-18.30 gjennom våren, sommeren og høsten. I tillegg er det brukt tid på planlegging og innkjøp. Takk for imponerende innsats
Frida Santana Sørholt er kontaktperson fra styret

HMS – Helse, Miljø og Sikkerhet

HMS arbeidet er satt i system og dokumenteres på Styreromsportalen til OBOS
Alle reelle punkter for vårt sameie er lagt inn og blir fremover fulgt opp løpende, her får styret meldinger om oppfølgingspunkter.
Styret har brukt relativt mye tid på å få satt dette i system.

Avtale med rengjøringsfirma

Avtale med Kleva rengjørings som har renhold i fellesarealer ble signert april 2024, vi har hatt møter med representant for firmaet og er nå rimelig fornøyd med utførende renhold.



Arbeidsfordeling i styret

Område	Firma	Informasjon	Ansvarlig/e
Forsikringsaker	Tryg		Fred
Velkomenn til sameiet			Frida
HMS			Kenneth/Fred
Vedlikeholdsplan	Vedlikeholdsforvaltning AS		Trond/Fred
Økonomi			Anny
Konteringer			Anny/Fred
Follo Ren - inkl. matavfallsposer			Gro
Rengjøringsfirma inkl mattebytte Stil	Kleva AS		Gro
Vaktmester	Follo Vaktmesterservice AS		Gro
Snømåking/vask av garasjer	H. Fjelstad AS		Fred/Trond
Reklamsjoner mot utbygger			Fred/Kenneth/Anny
Parkering - gjesteplasser	Østlandske Parkering		Kenneth/Fred
Kontakt med parsellgruppe			Frida
Styret i garasjesameiet			Kenneth og Fred
Kontakt med dugnadskomiteen			Fred/Kenneth
Kontakt med leverandører (avtalevarighet etc.)			Frida
Grønvold AS			Kenneth
Oppslagstavler			Kenneth/Frida
VIBBO - svare og legge ut informasjon		"Tagansvarlig" - før utsending skal 2 i styret ha sett utkast	Alle
Kontakt med OBOS	OBOS		Anny/Fred
Kontakt med Skrifabrikken 2			Fred/Kenneth
Brannvarslingsanlegg			Kenneth
Styreboden i garasjenalegg (orden) inkl smørebod			Trond
Vaskehallen			Trond
Nøkkel - brikke håndtering			Gro
Tømme styrepostkassa			Kenneth
Epost			Alle

Lisensavtale inforskjermer i oppganger

9. mai 2024, inngikk vi avtale med Favo AS om oppsett til infoskjermene i oppgangene. Forrige avtale ble det betalt ca. kr.18.000.- pr. år. Den nye avtale koster kr.11.175.- pr. år

Møte med valgkomiteen

Onsdag 8.januar hadde vi møtet med valgkomiteen. Valgkomiteen startet umiddelbart sitt arbeid.



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økning i felleskostnader. Som følge av en prinsippendring for avsetning av styrehonorar, er kostnaden dobbel for regnskapsåret 2024, da styrehonoraret gjelder 2023 (vedtatt på årsmøtet 2024) og 2024 (vedtas på årsmøtet 2025). Det gjøres oppmerksom på at det ikke er utbetalt dobbelt i 2024.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital, herunder avsetning til vedlikeholdsfond.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 479 586.



Budsjett 2025

Kommentarer til budsjettet for 2025:

Til orientering for årsmøtet legger styret frem budsjettet for 2025.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Felleskostnadene økes med 7,5 % fra 1. februar.

Utgangspunktet for budsjetterte kostnader er en generell prisjustering på 4%.

Forretningsførerhonoraret økes med 5%. Det er tatt hensyn til høyere prisstigning for forsikring (15%) og vann og avløp (28%). Energikostnader er estimert ut fra faktisk 2023 og det er tatt hensyn til refusjon av energikostnader fra Sameiet Skifabrikken 2 i 2025.

Konsulenthonorar inkluderer gjennomgang av fjernvarmeanlegget og utredning av konsekvens av tak pergola, om belastningen på taket blir for høyt.

Budsjettet tar høyde for utvidet avtale om kantklipping og kanting av grusganger.

Budsjettet legger til grunn avsetning til vedlikeholdsfond på kr 250000.

For øvrig vises til de enkelte tall i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Skifabrikken 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Skifabrikken 1 som viser et overskudd på kr. 496.772. 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 avvirket.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21 0166 Oslo	Medlemmer av Den Norske Revisorforening Bankgiro: 8397.05.05914	Organisasjonsnr: 975 806 794
--	---	---------------------------------



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:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 4024

Årsrapport og årsregnskap 2024.pdf



Elektronisk signatur

Signert av

Skogly, Roger



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

11.03.2025 12:24:32

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 SKIFABRIKKEN 1
ORG.NR. 927 604 663, KUNDENR. 2656

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 936 060	4 212 570	4 715 000	5 375 000
Andre inntekter	3	62 018	17 795	235 000	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		4 998 078	4 230 365	4 950 000	5 375 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-67 680	-21 150	-33 840	-36 400
Styrehonorar	5	-480 000	-150 000	-240 000	-258 000
Avskrivninger	13	-16 320	-5 440	-12 000	-24 000
Revisjonshonorar	6	-10 688	-10 063	-9 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-174 850	-166 280	-166 300	-175 000
Konsulenthonorar	7	-124 798	-108 240	-20 000	-256 000
Drift og vedlikehold	8	-624 219	-747 178	-708 000	-710 000
Forsikringer		-298 355	-260 094	-275 000	-341 000
Kommunale avgifter	9	-761 764	-461 386	-500 000	-822 000
Energi/fyring	10	-522 990	-1 231 977	-1 230 000	-1 100 000
TV-anlegg/bredbånd		-657 984	-657 980	-660 000	-690 000
Andre driftskostnader	11	-772 431	-643 111	-709 000	-696 599
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 512 078	-4 462 899	-4 563 140	-5 123 999
DRIFTSRESULTAT		486 000	-232 534	386 860	251 001
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	10 772	6 816	0	0
Finanskostnader		0	-133	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		10 772	6 683	0	0
ÅRSRESULTAT		496 772	-225 851	386 860	251 001
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		196 772	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-225 850		
Til vedlikeholdsfond		300 000			



SAMEIET SKIFABRIKKEN 1 ORG.NR. 927 604 663, KUNDENR. 2656

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	59 838	76 158
SUM ANLEGGSMIDLER		59 838	76 158
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer	14	46 978	16 261
Forskuddsbetalte kostnader		71 133	51 869
Driftskonto OBOS-banken		937 539	307 367
Sparekonto OBOS-banken		215 901	156 474
SUM OMLØPSMIDLER		1 271 551	531 971
SUM EIENDELER		1 331 389	608 129
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Avsetning vedlikehold		300 000	0
Opptjent egenkapital		239 424	42 652
SUM EGENKAPITAL		539 424	42 652
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		88 936	71 479
Leverandørgjeld		379 320	494 103
Annen kortsiktig gjeld	15	323 709	-105
SUM KORTSIKTIG GJELD		791 965	565 477
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 331 389	608 129
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Ås, 04.03.2025

Styret i Sameiet Skifabrikken 1

Fred Stenseth
/s/

Gro Sander Mørø Marthinsen
/s/

Trond Henrik Hanssen
/s/

Kenneth Rehsem Jahnsen
/s/

Anny Beth Hagen
/s/

Frida Santina
Sørholt
/s/

**NOTE: 1****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. 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 662 727
TV/Internett	685 117
Parkering	283 047
Fellesk Skifabrikken driftsameie	152 300
Avsetning Uteareal	120 650
OBOS-nøkkel	31 750
MC - Plass	469
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 936 060

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Fjernkontroll	1 400
Innglassing av balkong og terrasse	40 000
Nøkler	700
Parkering	11 400
Skadeutlegg - Stolpe	2 024
Refusjonskrav Lyse Energiservice	6 494
SUM ANDRE INNTEKTER	62 018

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

Arbeidsgiveravgift 2023/2024	-33 840
Avsatt Arbeidsgiveravgift 2024/2025	-33 840
SUM PERSONALKOSTNADER	-67 680

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 240 000. Avsatt styrehonorar, kr 240 000 for periode 2024/2025, jfm Note 15.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 688.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-24 198
Vedlikeholdsforvaltning AS	-97 500
OBOS Prosjekt	-3 100
SUM KONSULENTHONORAR	-124 798

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-124 028
Drift/vedlikehold VVS	-38 644
Drift/vedlikehold elektro	-14 035
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-60 929
Drift/vedlikehold heisanlegg	-138 401
Drift/vedlikehold brannsikring*	-39 686
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-96 863
Drift/vedlikehold garasjeanlegg*	-60 360
Kostnader dugnader og refusjonskrav	-51 273
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-624 219

*Inkludert refusjon fra Sameiet Skifabrikken 2 vedr brannsikring kr 17 413 og drift av garasjen kr 19 017.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift*	-761 764
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-761 764

*Inkludert refusjon fra Sameiet Skifabrikken 2 kr 9 550, Ås kommune 46 242 og Selvaag kr 21 600. All refusjonen vedrører Sameiet Skifabrikken 2.

**NOTE: 10**

Elektrisk energi*	-76 800
Fjernvarme	-446 189
SUM ENERGI / FYRING	-522 990

*Inkludert refusjon fra Sameiet Skifabrikken 2 kr 154 823 og refundert strømstøtte tilbake i tid kr 154 043,-

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-74 063
Håndverktøy	-1 162
Annet driftsmateriale	-2 480
Vaktmestertjenester	-167 236
Vakthold	-4 700
Renhold ved firmaer	-227 202
Snørydding	-175 075
Andre fremmede tjenester	-71 113
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 100
Andre kontorkostnader	-23 251
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-4 694
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-6 763
Avsatt til fordringer,	-6 494
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-772 431

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	9 868
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	904
SUM FINANSINNTEKTER	10 772

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Robotklipper	
Anskaffelse 2023	81 598
Avskrevet 2023	-5 440
Avskrevet2024	-16 320
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	59 838

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-16 320**



NOTE: 14

KUNDEFORDRINGER

Kundefordringer	53 472
Avsetning fakturert Lyse	-6 494
SUM KUNDEFORDRINGER	46 978

NOTE: 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avregning Dugnad	-47 430
Tilbakebetaling egenandel Skifabrikken 2	-2 439
Avsetning styrehonorar og arbeidsgiveravgift	-273 840
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-323 709



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 3.04.25

Selskapsnummer: 2656 Selskapsnavn: SAMEIET SKIFABRIKKEN 1

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.