

Årsmelding Støperiet Moss Sameie for 2025

Pr. 1. januar 2026, består styret av

- Styreleder, Terje Fleischer, Valgt fra 01.04.2025, Valgt for 2 år
- Styremedlem, Andrej A. Meschanskij, Valgt fra 09.04.2024, Valgt for 2 år
- Styremedlem, Anne Sletmo, Valgt fra 09.04.2024, Valgt for 2 år
- Styremedlem, Siri Kjelberg, Valgt fra 01.04.2025, Valgt for 2 år
- Styremedlem, Steinar Monge, Valgt fra 01.04.2025, Valgt for 2 år

Styret består av 2 kvinner og 3 menn.

Styret har følgende varamedlemmer

- Varamedlem, Bent Aune, Valgt fra 01.04.2025, Valgt for 1 år
- Varamedlem, Inger-Johanne Velde, Valgt fra 01.04.2025, Valgt for 1 år

Valgperioden har gått ut for følgende:

- Styremedlem, Andrej A. Meschanskij
- Styremedlem, Anne Sletmo
- Varamedlem, Bent Aune
- Varamedlem, Inger-Johanne Velde

Andre komiteer:

Valgkomiteen er valgt for 1 år og har bestått av Eva Dilling, Geir Løvvig og Hilde Pettersen.

Styremøter

Antall styremøter som er avholdt i 2025: 5

Antall behandlede saker i perioden: 57

Flere saker er behandlet via mail og telefon møter.

Andre møter som er avholdt

Ekstraordinært årsmøte 26.11.25

Generelle opplysninger om sameiet:

Sameiet består av 171 eierseksjoner, herav 6 stk næring.

Sameiet er registrert i Brønnøysund registrert med organisasjonsnummer 921772742, og ligger i Moss kommune.

Støperiet Moss Sameie har til formål å gi sameiere bruks- og råderett til egen eierseksjon i eiendommen til sameiet. I tillegg organiserer og forvalter sameiet andre tiltak som har sammenheng med råderetten til de ulike sameiere.

Støperiet Moss Sameie er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak.

Støperiet Moss Sameie forurensrer ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et boligselskap.

Omsatte leiligheter i Støperiet Moss Sameie i 2025: 23 stk (2024 21 stk)

Ansatte i selskapet:

Antall faste ansatte i Støperiet Moss Sameie i 2025: Ingen

(Styreverv er ikke å anse som fast ansatt i boligselskapet)

Antall andre personer i Støperiet Moss Sameie som har mottatt lønn i 2025: Ingen

Lekeplasser:

Lekeplasser er i henhold til forskrifter om lekeplass-utstyr.

Forretningsfører:

Vansjø Boligbyggelag er forretningsfører

Revisor:

PricewaterhouseCoopers AS (PwC) har vært revisor for boligselskapet.

PwC besluttet å selge deler av sin revisjons- og rådgivningsvirksomhet i 2025, og boligselskapet måtte derfor velge ny revisor.

PwC Assurance AS, som skal endre navn til Tell Norge AS, ble valgt som ny revisor på ekstraordinært årsmøte.

Saker som styret har jobbet med og vedlikehold som har vært gjennomført i 2025:

Siden årsmøtet tirsdag 01.04.2025 har styret jobbet med følgende saker:

- Effektivisering og kvalitetssikring av avtaler.
- Skader på bygg
- Planlegging av vedlikehold
- Oppstart stor gjennomgang av vedtekter og ordensregler
- Klagesaker fra eiere
- Byttet infrastruktur EI-bil lade system

Siden årsmøtet tirsdag 01.04.2025 har Støperiet Moss Sameie utført følgende vedlikehold:

- Flekkmaling av fellesareal
- Løpende innen vvs, elektro og ventilasjon
- Tekniske repr av varmeanlegg

Styret opplever at det er svært tidkrevende å sitte i styret med den sammensettingen vi har av utleie leiligheter og forholdsvis stor andel eierskifter pr år. Sameiet har nå bestått i ca 7 år og det begynner dessverre å komme en del feil/mangler som er krevende å

håndtere når arbeidet er basert på "fritiden".
Vi anslår at den totale arbeidsmengden i styret tilsvarer ca et vanlig årsverk.

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2026:

Vedlikehold som skal/bør gjennomføres i Støperiet Moss Sameie i 2026:

- Dronevask av fasader
- Noe utvendig maling
- Flekkmaling felles areal innvendig
- Tilbud om service på ventilasjon i leiligheter
- Vurdere forebyggende arbeid på stolper i kjeller
- Nye O-planer og remerking av bygg i brannsentral (Ta i bruk gateadresser)
- Vurdere rens av kanaler til ventilasjon i leiligheter.

Nyanskaffelser som skal/bør anskaffes i Støperiet Moss Sameie i 2026:

- Vanningsanlegg indre gårdsrom
- WIFI i kjeller
- SD anlegg på noe av ventilasjonen
- Rasfare skilt på aktuelle steder
- Bytte av nødlys vurderes
- Ringetablå er utsatt fra tidligere år.

HMS arbeid i året som har gått

HMS arbeid som er utført i 2025:

- HMS arbeid er gjennomført iht regelverk.

Økonomi:

Årsregnskapet for 2025 er satt opp under forutsetning om fortsatt drift, og det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet i fremtiden.

Årsresultatet for 2025 foreslås overført til annen egenkapital.

Ved eventuelt negativt årsresultat dekkes dette opp via disponible midler.

Økonomi, kommentar fra styret:

Styrets kommentarer til regnskapet for 2025:

Overskuddet i 2025 ble mye høyere enn det som var budsjettert. Det skyldes flere forhold:

- Norgespris ga lavere kostnader enn forventet
- Nye mva-regler for vannforbruk reduserte utgiftene våre
- Flere større investeringer ble utsatt til 2026, av ulike praktiske og økonomiske grunner

Til sammen gjorde dette at resultatet for 2025 ble betydelig bedre enn planlagt.

Styrets kommentarer til budsjettet for 2026:

- Styret har justert ned det budsjetterte overskuddet for 2026 fordi sameiet fikk et større overskudd i 2025. Målet er at felleskostnadene i 2026 skal øke omtrent i takt med KPI, ikke mer.
- Vi ser at det stadig dukker opp flere skader og uforutsette hendelser. Derfor må vi være fleksible med investeringer og hele tiden vurdere kostnad opp mot nytte.

- I den opprinnelige langtidsplanen var målet å bygge opp rundt 5 millioner kroner i egenkapital (målt i 2021-kroner). På grunn av inflasjon bør målet nå være rundt 6 millioner kroner, slik at vi fortsatt når målet om ca. 30 000 kroner per leilighet i egenkapital (2021-nivå).
- For 2026 forsøker vi å holde økningen i felleskostnader rundt KPI, samtidig som vi kutter noe i enkelte driftskostnader. På den måten følger vi fortsatt langtidsplanen.
- Dette betyr at planen om å bygge opp egenkapitalen på 5 år nå forlenges til 7–8 år. Når målet nås, vil egenkapitalen per leilighet være rundt 36 000 kroner i dagens kroneverdi.

Styret i Støperiet Moss Sameie

Årsmeldingen er godkjent av styret 22.03.2026