



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 912 736 172  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: KONFEKTFABRIKKEN 3 SAMEIE  
Forretningsadresse: 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: Linh Trinh  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2021

### 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, 14.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 507 872	1 507 872
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 507 872</b>	<b>1 507 872</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		74 165	74 165
Annen driftskostnad		1 478 477	1 851 344
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 552 642</b>	<b>1 925 509</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-44 770</b>	<b>-417 637</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 766	15 125
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 766</b>	<b>15 125</b>
Annen finanskostnad		286	56
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>286</b>	<b>56</b>
<b>Netto finans</b>		<b>7 480</b>	<b>15 069</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-37 289</b>	<b>-402 568</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-37 289</b>	<b>-402 568</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-37 289</b>	<b>-402 568</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-37 289</b>	<b>-402 568</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-37 289	-402 568
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-37 289</b>	<b>-402 568</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		7 500	
Andre fordringer		329	44 393
Sum fordringer		7 829	44 393
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 550 016	1 759 641
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 550 016	1 759 641
Sum omløpsmidler		1 557 845	1 804 034
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 557 845</b>	<b>1 804 034</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 434 753	1 472 042
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 434 753</b>	<b>1 472 042</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 434 753</b>	<b>1 472 042</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		9 682	280 647
Annen kortsiktig gjeld		113 410	51 345
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>123 092</b>	<b>331 992</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>123 092</b>	<b>331 992</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 557 845</b>	<b>1 804 034</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 458983

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 912 736 172  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: KONFEKTFABRIKKEN 3 SAMEIE  
Forretningsadresse: 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: Linh Trinh  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2021

#### 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, 07.07.2021



Organisasjonsnr: 912 736 172  
KONFEKTFABRIKKEN 3 SAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 507 872	1 507 872
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 507 872</b>	<b>1 507 872</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		74 165	74 165
Annen driftskostnad		1 478 477	1 851 344
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 552 642</b>	<b>1 925 509</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-44 770</b>	<b>-417 637</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 766	15 125
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 766</b>	<b>15 125</b>
Annen finanskostnad		286	56
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>286</b>	<b>56</b>
<b>Netto finans</b>		<b>7 480</b>	<b>15 069</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-37 289</b>	<b>-402 568</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-37 289</b>	<b>-402 568</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-37 289</b>	<b>-402 568</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-37 289</b>	<b>-402 568</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-37 289	-402 568
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-37 289</b>	<b>-402 568</b>



Organisasjonsnr: 912 736 172  
KONFEKTFABRIKKEN 3 SAMEIE

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		7 500	
Andre fordringer		329	44 393
Sum fordringer		7 829	44 393
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 550 016	1 759 641
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 550 016	1 759 641
Sum omløpsmidler		1 557 845	1 804 034
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 557 845</b>	<b>1 804 034</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 434 753	1 472 042
Sum opptjent egenkapital		1 434 753	1 472 042



Sum egenkapital	1 434 753	1 472 042
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	9 682	280 647
Annen kortsiktig gjeld	113 410	51 345
Sum kortsiktig gjeld	123 092	331 992
Sum gjeld	123 092	331 992
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 557 845	1 804 034



Organisasjonsnr: 912 736 172  
KONFEKTFABRIKKEN 3 SAMEIE

**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

Konfektfabrikken 3 Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 24. mai - 1. juni 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Konfektfabrikken 3 Sameie. Avstemningen åpner 24. mai kl. 16:00 og lukker 1. juni kl. 16:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/7354>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

**Styret i Konfektfabrikken 3 Sameie**

Zlatko Kazaz

Inge Bjørgen

Magne Pettersen



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

**Vedlegg**

1. Analoge stemmesedler - 7354.pdf



## Digital gjennomføring av årsmøte i 2021

Det ordinære årsmøte i Konfektfabrikken 3 Sameie vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

### Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

### Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 24. mai 2021.
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 1. juni 2021.

### Hvordan deltar du?

#### Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgj din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

#### Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



## Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Konfektfabrikken 3 Sameie blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 24. mai 2021 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 1. juni 2021.

**Selskapsnummer:** 7354 **Selskapsnavn** Konfektfabrikken 3 Sameie

**Leilighetsnummer :** \_\_\_\_\_

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

**Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no**

**Signatur:** \_\_\_\_\_

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

*Eksempel:*

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

### Saker til behandling:

#### Sak 1. Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Sak 2. Valg av protokollvitner:

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Oddmund Føre og Gunnar Helland velges som protokollvitner.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Sak 3. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020:

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår at årets negative resultat dekkes av egenkapital.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Sak 4. Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 65 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Sak 5. Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på:

Det skal velges 1 styreleder og 1 varamedlem.

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder for 1 år	Zlatko Kazaz	
Varamedlem for 1 år	Elisabeth Vatn	



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Oddmund Førre og Gunnar Helland er valgt.



Sak 3

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets negative resultat dekkes av egenkapital.

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat dekkes av egenkapital.

### **Vedlegg**

- 1. Årsrapport og årsregnskap - 7354.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Zlatko Kazaz	Gøteborggata 16
Styremedlem	Inge Bjørgen	Gøteborggata 18
Styremedlem	Magne Pettersen	Gøteborggata 18
Varamedlem	Elisabeth Vatn	Gøteborggata 16

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

### Generelle opplysninger om Konfektfabrikken 3 Sameie

Sameiet består av 63 seksjoner.

Konfektfabrikken 3 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 912736172, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Gøteborggata 16  
Gøteborggata 18

Gårds- og bruksnummer :  
227      592

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.

Konfektfabrikken 3 Sameie 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 BDO AS.



## 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 1 507 872 i tråd med budsjett.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 552 642.

Dette er kr 213 158 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til fjernvarme og strøm.

### **Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 37 289 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

### **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 1 434 753.

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 331 000 som omfatter drift/vedlikehold av bygninger, elektro, utvendig anlegg, heisanlegg, brannsikring, ventilasjonsanlegg og kostnader til dugnader.

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med kr 460 000 for 2021.

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2021 er kr 158 000. Premieendringen er en følge av forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Konfektfabrikken 3 Sameie.

### **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 uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til årsmøtet i Konfektfabrikken 3 Sameie

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Konfektfabrikken 3 Sameie.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

Er 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 International Standards on Auditing (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.

#### Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. 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.

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 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 andre 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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Sven Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: YNTP6-TLELC-DTBWW-BA171-PCDST-65VWU



Konfektfabrikken 3 Sameie

## KONFEKTFABRIKKEN 3 SAMEIE ORG.NR. 912 736 172, KUNDENR. 7354

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 507 872	1 507 872	1 508 000	1 508 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 507 872</b>	<b>1 507 872</b>	<b>1 508 000</b>	<b>1 508 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-9 165	-9 165	-9 500	-9 500
Styrehonorar	4	-65 000	-65 000	-65 000	-65 000
Revisjonshonorar	5	-10 434	-9 406	-8 500	-11 100
Forretningsførerhonorar		-104 585	-101 638	-102 600	-105 000
Konsulenthonorar	6	-7 761	-8 015	-8 000	-8 000
Drift og vedlikehold	7	-136 420	-419 327	-200 000	-331 000
Forsikringer		-164 995	-155 640	-160 000	-158 000
Kommunale avgifter	8	-508 990	-470 604	-509 000	-514 000
Energi/tyring	9	-299 550	-482 518	-510 000	-460 000
TV-anlegg/bredbånd		-74 844	-74 844	-75 000	-75 000
Andre driftskostnader	10	-170 898	-129 353	-118 200	-145 200
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 552 642</b>	<b>-1 925 509</b>	<b>-1 765 800</b>	<b>-1 881 800</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-44 770</b>	<b>-417 637</b>	<b>-257 800</b>	<b>-373 800</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	7 766	15 125	15 000	10 000
Finanskostnader	12	-286	-56	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>7 480</b>	<b>15 069</b>	<b>15 000</b>	<b>10 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-37 289</b>	<b>-402 568</b>	<b>-242 800</b>	<b>-363 800</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-37 289	-402 568		



Konfektfabrikken 3 Sameie

**KONFEKTFABRIKKEN 3 SAMEIE**  
**ORG.NR. 912 736 172, KUNDENR. 7354**

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		329	4 584
Kundefordringer		7 500	0
Forskuddsbetalte kostnader		0	47 488
Andre kortsiktige fordringer		0	-7 679
Driftskonto OBOS-banken		134 373	151 415
Sparekonto OBOS-banken		1 415 643	1 608 226
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 557 845</b>	<b>1 804 034</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 557 845</b>	<b>1 804 034</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 434 753	1 472 042
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 434 753</b>	<b>1 472 042</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		47 975	51 345
Leverandørgjeld		9 682	280 647
Annen kortsiktig gjeld	13	65 435	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>123 092</b>	<b>331 992</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 557 845</b>	<b>1 804 034</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.04.2021

Styret i Konfektfabrikken 3 Sameie

Zlatko Kazaz /s/

Inge Bjørgen /s/

Magne Pettersen /s/



**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.

**SKATTETREKKSkonto**

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

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader brøk	1 160 112
Felleskostnader likt	272 916
Bredbånd	74 844
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 507 872</b>

**NOTE: 3**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 165
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-9 165</b>

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: 4**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 65 000.



Konfektfabrikken 3 Sameie

**NOTE: 5**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 434.

**NOTE: 6**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 761
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-7 761</b>

**NOTE: 7**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-46 502
Drift/vedlikehold elektro	-7 769
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 508
Drift/vedlikehold heisanlegg	-1 956
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 166
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-62 745
Kostnader dugnader	-774
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-136 420</b>

**NOTE: 8**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-313 217
Renovasjonsavgift	-195 774
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-508 990</b>

**NOTE: 9**

**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-44 140
Fjernvarme	-255 410
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-299 550</b>

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-1 750
Lyspærer og sikringer	-10 288
Vaktmestertjenester	-64 438
Renhold ved firmaer	-62 189
Snørydding	-19 675
Andre fremmede tjenester	-137
Trykksaker	-963
Andre kontorkostnader	-617
Porto	-1 947
Bank- og kortgebyr	-3 232
Velferdskostnader	-5 663



Konfektfabrikken 3 Sameie

---

<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-170 898</b>
----------------------------------	-----------------

---

**NOTE: 11**

**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	42
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 417
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	307
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>7 766</b>

---

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-140
Andre rentekostnader	-146
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-286</b>

---

**NOTE: 13**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Obos Eiendomsforvaltning AS, vaktmesteroppdrag	-8 750
Fjernvarme november og desember	-56 685
Fakturagebyr	0
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-65 435</b>

---



## **Annen 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.

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 733719. 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](mailto: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. 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](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 65 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 65 000.



Sak 5

**Valg av tillitsvalgte**

Det skal velges 1 styreleder og 1 varamedlem.

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 1 år

**Zlatko Kazaz**

**Valg av 1 Varamedlem** Velges for 1 år

**Elisabeth Vatn**



## 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 innkreving 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: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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