Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	911 850 591
Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie
Foretaksnavn:	KONFEKTFABRIKKEN 2 SAMEIE
Forretningsadresse:	Hammersborg torg 1 0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021

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:	Kristin Weibust
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	30.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert

År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 29.08.2023

Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 338 910	1 291 080
Sum inntekter		**1 338 910**	**1 291 080**
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	111 900
Annen driftskostnad		1 996 998	1 198 427
Sum kostnader		**2 111 098**	**1 310 327**
Driftsresultat		**-772 188**	**-19 247**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 316	15 205
Sum finansinntekter		**12 316**	**15 205**
Annen finanskostnad		276	178
Sum finanskostnader		**276**	**178**
Netto finans		**12 040**	**15 027**
Ordinært resultat før skattekostnad		**-760 148**	**-4 220**
Ordinært resultat etter skattekostnad		**-760 148**	**-4 220**
Årsresultat		**-760 148**	**-4 220**
Totalresultat		**-760 148**	**-4 220**
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-760 148	-4 220
Sum overføringer og disponeringer		**-760 148**	**-4 220**

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		**0**	**0**
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		**0**	**0**
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		**0**	**0**
Sum anleggsmidler		**0**	**0**
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		**0**	**0**
Fordringer			
Kundefordringer			41 213
Andre fordringer		97 259	173 202
Sum fordringer		**97 259**	**214 415**
Investeringer			
Sum investeringer		**0**	**0**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		585 827	1 150 281
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**585 827**	**1 150 281**
Sum omløpsmidler		**683 086**	**1 364 696**
SUM EIENDELER		**683 086**	**1 364 696**
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		**0**	**0**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		421 968	1 182 116
Sum opptjent egenkapital		**421 968**	**1 182 116**
Sum egenkapital		**421 968**	**1 182 116**
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		247 029	101 878
Skyldige offentlige avgifter		6 015	9 615
Annen kortsiktig gjeld		8 074	71 087
Sum kortsiktig gjeld		**261 118**	**182 580**
Sum gjeld		**261 118**	**182 580**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**683 086**	**1 364 696**

Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer:	2022 412998

Enheten

Organisasjonsnummer:	911 850 591
Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie
Foretaksnavn:	KONFEKTFABRIKKEN 2 SAMEIE
Forretningsadresse:	Hammersborg torg 1 0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021

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:	Kristin Weibust
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	30.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 13.06.2022

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673

Organisasjonsnr: 911 850 591
KONFEKTFABRIKKEN 2 SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 338 910	1 291 080
Sum inntekter		**1 338 910**	**1 291 080**
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	111 900
Annen driftskostnad		1 996 998	1 198 427
Sum kostnader		**2 111 098**	**1 310 327**
Driftsresultat		**-772 188**	**-19 247**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 316	15 205
Sum finansinntekter		**12 316**	**15 205**
Annen finanskostnad		276	178
Sum finanskostnader		**276**	**178**
Netto finans		**12 040**	**15 027**
Ordinært resultat før skattekostnad		**-760 148**	**-4 220**
Ordinært resultat etter skattekostnad		**-760 148**	**-4 220**
Årsresultat		**-760 148**	**-4 220**
Totalresultat		**-760 148**	**-4 220**
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-760 148	-4 220
Sum overføringer og disponeringer		**-760 148**	**-4 220**

Organisasjonsnr: 911 850 591
KONFEKTFABRIKKEN 2 SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		**0**	**0**
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		**0**	**0**
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		**0**	**0**
Sum anleggsmidler		**0**	**0**
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		**0**	**0**
Fordringer			
Kundefordringer			41 213
Andre fordringer		97 259	173 202
Sum fordringer		**97 259**	**214 415**
Investeringer			
Sum investeringer		**0**	**0**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		585 827	1 150 281
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**585 827**	**1 150 281**
Sum omløpsmidler		**683 086**	**1 364 696**
SUM EIENDELER		**683 086**	**1 364 696**
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		**0**	**0**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		421 968	1 182 116
Sum opptjent egenkapital		**421 968**	**1 182 116**

Sum egenkapital	**421 968**	**1 182 116**
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	247 029	101 878
Skyldige offentlige avgifter	6 015	9 615
Annen kortsiktig gjeld	8 074	71 087
Sum kortsiktig gjeld	**261 118**	**182 580**
Sum gjeld	**261 118**	**182 580**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**683 086**	**1 364 696**

Organisasjonsnr: 911 850 591
KONFEKTFABRIKKEN 2 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. SKATTETREKKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

Ytelser	Lønn	Pensj.forpl.	Andre godtgj.

Note
5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note
5

Obligatorisk tjenestepensjon
Er virksomheten pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

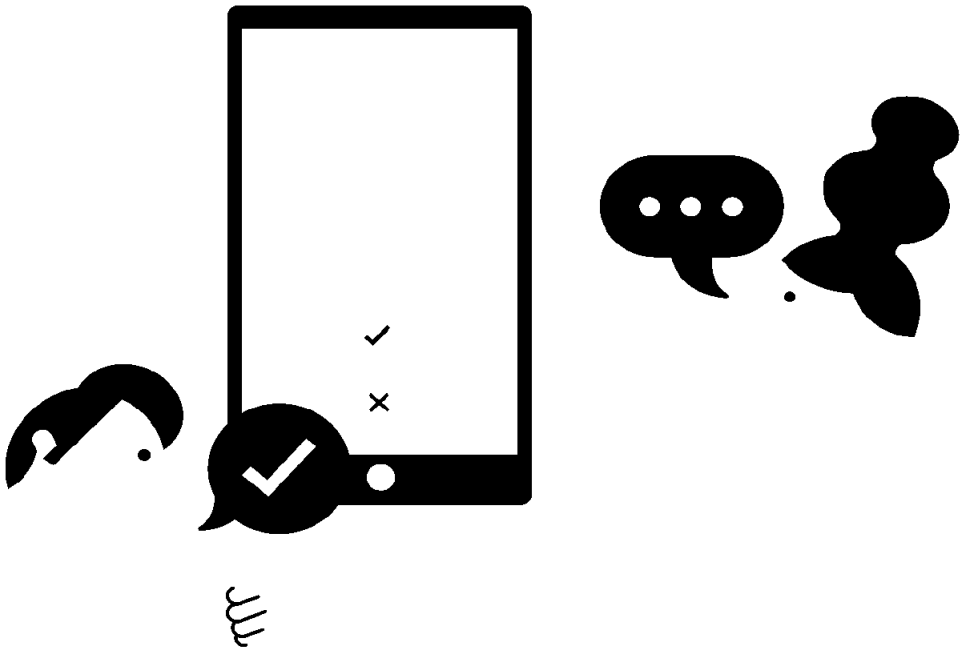
Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Omløpsmidler	Startdato	Sluttdato	Endring

Skattemessig fremf.undersk.	Startdato	Sluttdato	Endring

Kortsiktig gjeld	Startdato	Sluttdato	Endring



Årsmøte 2022

Konfektfabrikken 2 Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 23. mai - 30. mai 2022

Selskapsnummer: 7288

OBOS

Velkommen til årsmøte i Konfektfabrikken 2 Sameie

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 23. mai kl. 16:00 og lukker 30. mai kl. 16:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7288

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Sammenslåing av sameiene i Konfektfabrikken
6. Overføring av kapital til sammenslått sameie

Med vennlig hilsen,
Styret i Konfektfabrikken 2 Sameie

Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Mary Vold er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår resultat dekket ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

Vedlegg
1. K2 Årsrapport, revisjonsberetning og årsregnskap for 2021.pdf

Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 5

Sammenslåing av sameiene i Konfektfabrikken

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Sammenslåing av sameiene i Konfektfabrikken

Styret viser til tidligere informasjon om eventuell sammenslåing av boligsameiene Konfektfabrikken 1, Konfektfabrikken 2, Konfektfabrikken 3 og Konfektfabrikken 4.

En utredning gjennomført av advokatfirma Dalan konkluderer med at det vil være enkelt å fusjonere sameiene.

· Ingen av sameiene har gjeld eller nevneverdig formue.

· Det foreligger ikke tinglysninger som kompliserer sammenslåing.

· Driftskostnadene er på samme nivå i alle sameiene.

· Vedlikeholdsbehovet er tilnærmet likt i de fire boligblokkene.

Hvorfor sammenslåing
Hensikten med sammenslåing er å redusere kostnader og forenkle administrasjon. Det vil være betydelig å spare på felles forretningsføring og samkjøring av separate avtaler med tjenesteleverandører. Et sammenslått sameie med ett beslutningsdyktig styre vil bli enda viktigere i årene fremover i takt med økende vedlikeholdsbehov, hvilket vil kreve ytterligere praktisk og økonomisk koordinering av felles prosjekter.

Det kreves 2/3 flertall blant de som stiller på årsmøtet for å vedta sammenslåing. Dersom det besluttes, vil prosessen ta anslagsvis seks til ni måneder.

Kostnader
Det vil påløpe en engangskostnad for den praktiske gjennomføringen av sammenslåingen, anslått til ca. 165 000 kroner fordelt på de fire eksisterende sameiene. Det dreier seg om:

· 52 500 - 105 000 for 15-30 timer juridisk bistand a kr. 3500 inkl. mva.

· 60 000 i ulike gebyrer til Oslo kommune og Statens kartverk.

Fellesutgifter
I dag er det forskjell på hvor høye månedlige fellesutgifter sameiene innkrever. Det skyldes ulik grad av sparing, ikke at noen har høyere driftskostnader enn andre. Noen av sameiene driftes med underskudd, som dekkes med midler fra sparekonto. Sameiene med høyere månedlige innkrevde fellesutgifter går med overskudd, og midler avsettes til vedlikehold for å unngå å havne i en situasjon der man vil måtte kalle inn kapital fra eierne.

Sameiene som pr. nå krever inn minst vil uavhengig av sammenslåing måtte øke fellesutgiftene, for med vedvarende høye energipriser tømmes sparekontoen raskt.

Eiere av flere enn to seksjoner
Enkelte eier seksjoner i flere av de nåværende sameiene. Noen vil etter sammenslåing stå som eier av mer enn to seksjoner i det nye sameiet. Dette kan synes som i strid med eierseksjonsloven, som setter en begrensing på to. OBOS´ jurister fastslår imidlertid at eierseksjonsloven kun regulerer nye erverv, slik at det vil være tillatt å eie flere enn to seksjoner i det nye sameiet når det skjer som følge av sammenslåing.

Nye vedtekter
Beslutning om sammenslåing av sameiene medfører at nye vedtekter for det sammenslåtte sameiet vedtas samtidig. De nye vedtektene er vedlagt saken. Styret oppfordrer sameierne til å gjøre seg kjent med de nye vedtektene.

Vedlegg:

· Utredning om sammenslåing fra advokatfirma Dalan.

· Utregning av sameiebrøker i det nye sameiet.

· Nye vedtekter.

· Siste årsregnskap fra hvert av de fire sameiene.

· Siste årsmelding fra hvert av de fire sameiene.

· Siste revisjonsmelding fra hvert av de fire sameiene.

Styrets innstilling
Styret anbefaler sameierne å stemme for sammenslåing av de fire eksisterende sameiene i Konfektfabrikken til ett sameie og at eiendommen gbnr 227/185 sammenføyes med det sammenslåtte sameiet.

Forslag til vedtak
Sameiene Konfektfabrikken 1 Sameie (gbnr 227/590), Konfektfabrikken 2 Sameie (gbnr 227/591), Konfektfabrikken 3 Sameie (gbnr 227/592) og Konfektfabrikken 4 Sameie (gbnr 227/593) sammenslås til ett eierseksjonssameie. Det sammenslåtte sameiet skal hete Sameiet Konfektfabrikken. Eiendommen gbnr 227/185 i Oslo kommune (bakgården) skal sammenføyes med eiendommen som skal utgjøre Sameiet Konfektfabrikken (gbnr 227/590).

Vedlegg
2. 01 Utregning av nye sameiebrøker.pdf
3. 02 Nye vedtekter.pdf
4. 03 Utredning sammenslåing av sameiene Konfektfabrikken.pdf
5. K1 Årsrapport, revisjonsberetning og årsregnskap for 2021.pdf
6. K2 Årsrapport, revisjonsberetning og årsregnskap for 2021.pdf
7. K3 Årsrapport, revisjonsberetning og årsregnskap for 2021.pdf
8. K4 Årsrapport, revisjonsberetning og årsregnskap for 2021.pdf

Sak 6

Overføring av kapital til sammenslått sameie

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Dersom sammenslåing av sameiene i Konfektfabrikken besluttes, anbefaler styrene i de nåværende sameiene at det overføres til sammen kr. 1 000 000 til det nye Sameiet Konfektfabrikken for etablering av vedlikeholdsfond. Beløpet fordeles i henhold til eksisterende sameiebrøker, slik:

Konfektfabrikken 1 Sameie: 5807/17879, kr. 324 794

Konfektfabrikken 2 Sameie: 3220/17879, kr. 180 000

Konfektfabrikken 3 Sameie: 4609/17879, kr. 257 788

Konfektfabrikken 4 Sameie: 4234/17879, kr. 237 318

Eventuelt overskytende beløp på konto i de enkelte sameiene utbetales til den enkelte sameier i henhold til eksisterende sameiebrøk.

Styrets innstilling
Styret anbefaler sameierne å stemme for overføring av kapital til Sameiet Konfektfabrikken.

Forslag til vedtak
Det overføres kr. 180 000 fra Konfektfabrikken 2 til det nye sameiet, Sameiet Konfektfabrikken. Eventuelt overskytende innestående beløp utbetales sameierne i henhold til eksisterende sameiebrøk.

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jørn Ketil Sand	Evjebakken 11
Styremedlem	Mary Vold	Gøteborggata 14 E
Styremedlem	Danny Wulff	Gøteborggata 14 H

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Konfektfabrikken 2 Sameie
Sameiet består av 50 seksjoner.
Konfektfabrikken 2 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 911850591, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Gøteborggata 14 A - J

Gårds- og bruksnummer:
227 591

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Konfektfabrikken 2 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.

Styrets arbeid
Årsmøtet velger styre og styreleder i Sameiet Konfektfabrikken 2.

Ellers konstituerer styret seg selv.

Det er styrets oppgave å sørge for at løpende drift, vedlikehold og reparasjoner utføres i samtligebygninger.

Dette omfatter:

• Drift og vedlikehold av bygning

• Drift og vedlikehold av VVS

• Drift og vedlikehold av elektroarbeider

• Drift og vedlikehold av bakgård med utvendige anlegg

Driften av garasjeanlegget utføres av et eget garasjestyre.

Driften av utenom hus arealene utføres av et eget utvalg/styre

Det har vært avholdt 5 ordinære styremøter i styreperioden.

I tillegg er det gjennomført 6 møter i det nyetablerte fellesstyret for alle sameiene i Konfektfabrikken hvor saken om sammenslåing av de 4 sameiene har vært det sentrale temaet

Alle henvendelser til styret sendes konfektfabrikken2@gmail.com. Styret har både en vaktordning og en ansvarsfordeling, og er avhengig av å få skriftlige henvendelser for å kunne drive effektiv saksbehandling.

TILBAKEBLIKK 2021

Heis

Vi har fortsatt hatt flere heisstopp med tilkalling av heismontør pga små steiner har ligget i skinnegangen slik at heisdørene har hatt problemer med å åpne seg. Vi ber alle beboerne være spesielt oppmerksomme på dette og at de følger med på at skinnegangen til heisdørene må være fri for stein og grus når man går inn i heisen.

Styret har utarbeidet en egen heisinnstruks som finnes under Tema Heis på Vibbo.no

Vannlekkasjer

Det ble i 2020 oppdaget lekkasjer i 3 leiligheter. Alle skadene er ferdig utbedret.

Veien videre

Styret oppsummerer året 2021 som et ekstraordinært år for Konfektfabrikken 2.

2021 vært et ekstremt år med et driftsunderskudd på til sammen kr 772.000, - Den voldsomme økningen i energiprisen pluss kr 260.000, -, Energikostnaden for 2021 var nesten dobbelt så høy som i 2020 og ikke så enkel å forutse.

Drift og vedlikehold kr.300.000,- som drives opp av nytt led lysanlegg i alle fellesarealer og investering i nytt nøkkelsystem. Til sist dekning av K2s andel kr 250.000, - til juridisk bistand i forbindelse med garasjegarasjesameiets konflikt med Veidekke AS. Den avslutningen førte igjen til at alle lekkasjesakene i kjellerarealene ble utbedret og reparert etter en strid som har vart i 8 år

Det er styrets uttalte mål at sameiet skal makte å gjennomføre løpende drift gjennom de midler som tilføres gjennom den årlige innbetaling av fellesutgifter samt en effektiv og stødig drift av sameiet. Styret er ikke kjent med at det vil tilkomme store økonomiske løft de neste årene utover de som er skissert og planlagt finansiert over driften.

Styrets arbeid med å gjøre sameiet Konfektfabrikken 2 til en trivelig og moderne bygård der det er godt og trygt å bo, der det er aktivt utendørs miljø og der beboere og besøkende har det hyggelig sammen og som følges opp videre i god dialog mellom sameierne. Dette må også sees i sammenheng med forslaget om å slå sammen alle de 4 sameiene i Konfektfabrikken.

Sammenslåing av sameiene

Styret har gått gjennom utredningen fra advokatfirma Dalan vedrørende konsekvensene av en eventuell sammenslåing av de f ire sameiene i Konfektfabrikken. Styret er samstemmige i at sammenslåing synes klokt, og vil bidra til å redusere kostnader og forenkle administrasjon av alle dagens 4 sameier i Konfektfabrikken. Seksjonseierne vil fortsatt eie sin egen bolig, og sitt "kakestykke" vil være like stort som i dag, men av en større kake, altså den totale eiendomsmassen. Felleskostnadene vil ideelt sett bli lavere, selv om det er stor usikkerhet som følge av de utfordrende energiprisene, hvilket i dag er Konfektfabrikken største utgiftspost. I stedet for fire styrer vil det kun bli ett, hvilket medfører lavere utgifter til styrehonorar. Det vil bli lavere utgifter til forretningsførsel. Mens sammenslåingsprosessen pågår vil man fortsatt kunne selge boligen eller refinansiere, men man må informere banken om at prosess er pågående. Dersom sameierne beslutter sammenslåing, vil prosessen ta anslagsvis seks måneder å gjennomføre.

Enkelte sameiere eier seksjoner i flere av de eksisterende sameiene. Disse vil etter sammenslåing stå som eier av mer enn to seksjoner i det nye sameiet, hvilket kan synes som i strid med eierseksjonslovens paragraf 23. OBOS´ advokater, som har vært en av sameienes juridiske rådgivere i prosessen, fastslår at eierseksjonsloven kun regulerer nye erverv, slik at det vil være tillatt å eie av flere enn to seksjoner i det nye sameiet så lenge det skjer som følge av sammenslåing. Samme prinsipp gjelder for eksempel om man arver en seksjon i et sameie det man eier to seksjoner fra før, det vil da være tillatt å overskride eierseksjonslovens begrensing på kun to eierseksjoner.

Det foreligger ifølge Dalan ingen formelle hindringer som taler mot en eventuell sammenslåing. Sammenslåing krever 2/3 f flertall blant deltagerne på årsmøtet.

Det foreslås at dagens 4 sameier skal overføre til sammen kr 1 000 000 til det sammenslåtte sameiet. Det følger imidlertid av eierseksjonsloven § 29 femte ledd at felles inntekter skal fordeles etter sameiebrøk. Skal bygges opp et vedlikeholdsfond, så kreves det alminnelig flertallskrav på årsmøte.

Vaktmester

Konfektfabrikken 2 Sameie har avtalen om vaktmestertjeneste med Coor Eiendomsdrift AS. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier regne med å måtte betale for tjenesten selv dersom man i egen regi engasjerer vaktmester.

Renhold

Sameiet har avtale med Coor Eiendomsdrift AS om renhold av fellesarealene.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87207155. 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 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 slokkeutstyr 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.

Bygget har installert et felles brannalarmanlegg som varsler samtlige beboere om brannalarmen skulle aktiveres i en boenhet. Denne er ikke koblet mot brannvesenet, men høres i alle leiligheter og fellesarealer i K2. Se også under tema Brann på Vibbo.no.

Styret har utarbeidet en branninnstruks som vi ber samtlige beboere gjøre seg kjent med, denne ligger på Portalen. For å unngå unødig uttrykning som koster ca. kr 5000,- er det organisert brannansvarlige på frivillig basis som har utvidet opplæring i brannvarslingssystemet

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. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Egen HMS plan for sameiet er etablert.

Energimerking

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter
Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 338 910.
Dette er kr 47 910 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak 8% økning av felleskostnader fra 1. juli 2022. Andre inntekter består av refusjon og nettinnbetalinger/nøkler.

Kostnader
Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 111 098.
Dette er kr 717 867 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte kostnader til fjernvarme, strøm og andel av saksomkostninger til rettsaken mellom Veidekke og Konfektfabrikken garasjesameie.

Resultat
Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 760 148 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.
Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 421 968.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 125 000 til drift og vedlikehold som omfatter bygninger, elektro, utvendig anlegg, heisanlegg, brannsikring og ventilasjonsanlegg.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % 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 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører høsten 2021 ble det budsjettert med kr 440 000.
NB! Resultatførte energikostnader i 2021 endte på kr 559 683.

Forsikring
Forsikringspremien for 2022 er budsjettert med kr 93 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Konfektfabrikken 2 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 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022, men det bør påberegnes en ny økning basert på økte energikostnader som ikke er hensyntatt i budsjettet fro 2022.
Det er også før dette budsjettert med et underskudd på kr 55 800.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Konfektfabrikken 2 Sameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Konfektfabrikken 2 Sameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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.

Penneo Dokumentnøkkel: HE73C-FVSWY-1PDGI-PSEZG-6NJCW-P5XF3

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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: HE73C-FVSWY-1PDGI-PSEZG-6NJCW-P5XF3

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Vedlegg 1 15 av 82 Årsrapport, revisjonsberetning og årsregnskap for 2021.pdf

KONFEKTFABRIKKEN 2 SAMEIE
ORG.NR. 911 850 591, KUNDENR. 7288

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 332 330	1 291 080	1 291 000	1 374 000
Andre inntekter	3	6 580	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 338 910**	**1 291 080**	**1 291 000**	**1 374 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-11 900	-14 100	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-10 150	-8 816	-8 500	-10 000
Forretningsførerhonorar		-103 935	-101 055	-102 000	-104 000
Konsulenthonorar	7	-257 606	-12 295	-15 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-429 559	-139 634	-175 000	-125 000
Forsikringer		-89 731	-81 901	-89 731	-93 000
Kommunale avgifter	9	-351 949	-347 486	-350 600	-359 000
Energi/fyring	10	-559 683	-291 321	-360 000	-440 000
TV-anlegg/bredbånd		-54 450	-64 459	-60 000	-60 000
Andre driftskostnader	11	-139 934	-151 460	-118 300	-124 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 111 098**	**-1 310 327**	**-1 393 231**	**-1 439 800**
DRIFTSRESULTAT		**-772 188**	**-19 247**	**-102 231**	**-65 800**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	12 316	15 205	5 000	10 000
Finanskostnader	13	-276	-178	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**12 040**	**15 027**	**5 000**	**10 000**
ÅRSRESULTAT		**-760 148**	**-4 220**	**-97 231**	**-55 800**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-760 148	-4 220		

KONFEKTFABRIKKEN 2 SAMEIE
ORG.NR. 911 850 591, KUNDENR. 7288

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	12 471
Kundefordringer		0	41 213
Forskuddsbetalte kostnader		97 259	89 731
Andre kortsiktige fordringer		0	71 000
Driftskonto OBOS-banken		200 494	62 890
Skattetrekkskonto OBOS-banken		3 900	7 500
Sparekonto OBOS-banken		381 433	1 079 891
SUM OMLØPSMIDLER		**683 086**	**1 364 696**
SUM EIENDELER		**683 086**	**1 364 696**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		421 969	1 182 116
SUM EGENKAPITAL		**421 969**	**1 182 116**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 074	12 581
Leverandørgjeld		247 029	101 878
Skyldige offentlige avgifter	14	6 015	9 615
Annen kortsiktig gjeld		0	58 506
SUM KORTSIKTIG GJELD		**261 118**	**182 580**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**683 086**	**1 364 696**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.05.2022
Styret i Konfektfabrikken 2 Sameie

Jørn Ketil Sand /s/ Mary Vold /s/ Danny Wulff /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. 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.

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskost. Brøk	1 072 530
Felleskost. Likt	200 400
Bredbånd	59 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 332 330**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Refusjon	80
Nettinnbetalinger	500
Nøkler	6 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**6 580**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 100**

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 2020/2021, og er på kr 100 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 150.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-243 508
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 098
SUM KONSULENTHONORAR	**-257 606**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-146 610
Drift/vedlikehold VVS	-57 454
Drift/vedlikehold elektro	-55 048
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-66 031
Drift/vedlikehold heisanlegg	-34 855
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 554
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-36 856
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-2 151
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-429 559**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-194 804
Renovasjonsavgift	-157 145
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-351 949**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-101 438
Fjernvarme	-458 244
SUM ENERGI / FYRING	**-559 683**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-4 965
Driftsmateriell	-1 507
Vaktmestertjenester	-35 807
Vakthold	-24 644
Renhold ved firmaer	-51 398
Snørydding	-11 461
Andre fremmede tjenester	-263
Trykksaker	-993

Møter, kurs, oppdateringer mv.	-800
Porto	-1 342
Bank- og kortgebyr	-3 006
Velferdskostnader	-3 750
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-139 934**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 542
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	454
Kundeutbytte fra Gjensidige	10 320
SUM FINANSINNTEKTER	**12 316**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Andre rentekostnader	-276
SUM FINANSKOSTNADER	**-276**

NOTE: 14
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-3 900
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 115
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-6 015**

Vedlegg 1

S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)
1	B	80	G	13	B	50		25	B	66		37	B	66		49	B	80	
2	B	80		14	B	66	G	26	B	50		38	B	66		50	B	80	
3	B	51		15	B	41	BG	27	B	66		39	B	109		51	B	51	
4	B	51		16	B	87	G	28	B	41	B	40	B	109		52	B	51	
5	B	42		17	B	90	G	29	B	87		41	B	91		53	B	42	
6	B	81	G	18	B	80		30	B	90		42	B	91		54	B	81	
7	B	66	G	19	B	80		31	B	80		43	B	66		55	B	66	
8	B	66	G	20	B	51		32	B	80		44	B	50		56	B	66	
9	B	104	G	21	B	51		33	B	51		45	B	66		57	B	80	
10	B	104	G	22	B	42		34	B	51		46	B	41	B	58	B	80	
11	B	91	G	23	B	81		35	B	42		47	B	87		59	B	61	
12	B	91	G	24	B	66		36	B	81		48	B	90		60	B	61	

Vedlegg 1

S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
61	B	66		91	B	45	G	121	B	45		151	B	84		181	B	81	
62	B	50		92	B	45	G	122	B	45		152	B	88		182	B	82	
63	B	66		93	B	93	G	123	B	93		153	B	80		183	B	57	
64	B	41	B	94	B	82	G	124	B	82		154	B	82		184	B	84	
65	B	87		95	B	82		125	B	82		155	B	81		185	B	80	
66	B	90		96	B	61		126	B	61		156	B	40		186	B	83	
67	B	80		97	B	61		127	B	61		157	B	40		187	B	83	
68	B	80		98	B	61		128	B	61		158	B	57		188	B	55	
69	B	51		99	B	56		129	B	56		159	B	84		189	B	84	
70	B	51		100	B	58		130	B	58		160	B	80		190	B	88	
71	B	42		101	B	45		131	B	45		161	B	83		191	B	80	
72	B	81		102	B	45		132	B	45		162	B	83		192	B	82	
73	B	66		103	B	93	B	133	B	93		163	B	55		193	B	81	
74	B	66		104	B	82	B	134	B	82		164	B	84		194	B	82	
75	B	80		105	B	82		135	B	71	G	165	B	88		195	B	57	
76	B	80		106	B	61		136	B	83	G	166	B	80		196	B	84	
77	B	61		107	B	61		137	B	55		167	B	82		197	B	80	
78	B	61		108	B	61		138	B	43		168	B	81		198	B	82	G
79	B	66		109	B	56		139	B	72	G	169	B	40		199	B	80	G
80	B	50		110	B	58		140	B	80	G	170	B	40		200	B	61	G
81	B	66		111	B	45		141	B	82	G	171	B	57		201	B	82	
82	B	41	B	112	B	45		142	B	81	G	172	B	84		202	B	80	
83	B	87		113	B	93		143	B	40		173	B	80		203	B	44	
84	B	90		114	B	82		144	B	40		174	B	83		204	B	40	
85	B	82	G	115	B	82		145	B	57		175	B	83		205	B	81	
86	B	61	G	116	B	61		146	B	84	G	176	B	55		206	B	50	
87	B	61	G	117	B	61		147	B	69	G	177	B	84		207	B	50	
88	B	61	G	118	B	61		148	B	83		178	B	88		208	B	82	
89	B	56		119	B	56		149	B	83		179	B	80		209	B	81	
90	B	58	G	120	B	58		150	B	55		180	B	82		210	B	47	

Vedlegg 1

S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
211	B	42		223	B	47		235	B	81		247	B	81					
212	B	81		224	B	42		236	B	47		248	B	47					
213	B	83	B	225	B	81		237	B	42		249	B	42					
214	B	82		226	B	83	B	238	B	81		250	B	81					
215	B	80		227	B	82		239	B	83	B	251	B	83	B				
216	B	44		228	B	80		240	B	82		252	N	645					
217	B	40		229	B	44		241	B	80									
218	B	81		230	B	40		242	B	87									
219	B	50		231	B	81		243	B	81									
220	B	50		232	B	50		244	B	50									
221	B	82		233	B	50		245	B	50									
222	B	81		234	B	82		246	B	82									

Sum tellere:	17879	= nevner:	17879

VEDTEKTER

For

Sameiet Konfektfabrikken
(org. nr. 911 990 245)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, og revidert ved ordinære årsmøter den 19. mars 2018 og den 23. mai 2022.

1. Navn, hva sameiet omfatter og dets formål

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Konfektfabrikken. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 29. august 2012. Sameiet er senere reseksjonert i forbindelse med sammenslåing av sameiene Konfektfabrikken 1 Sameie (gbnr 227/590), Konfektfabrikken 2 Sameie (gbnr 227/591), Konfektfabrikken 3 Sameie (gbnr 227/592) og Konfektfabrikken 4 Sameie (gbnr 227/593), og eiendommen gbnr 227/185 i Oslo kommune.

1-2 Hva sameiet omfatter mv
Sameiet består av 251 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (barnehage) på sameiets eiendom gnr. 227, bnr. 590 i Oslo kommune.

Til hver seksjon er det knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av både en hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er). Tilleggsdelene består av arealer som i den tinglyste reseksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdeler til bruksenheten. Bruksenhetens hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er) utgjør til sammen bruksenheten.

Sameiebrøken for seksjonene er fastsatt ut fra bruksarealet til seksjonens hoveddel, ekskl. balkongareal. Hver bolig har bruksrett til en bod.

1-3 Formål
Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler mv. tilhørende sameiet, til beste for så vel eiere som brukere av seksjonene.

2. Rettslig råderett
Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

I forbindelse med eierskifte eller utleie skal det straks gis skriftlig melding til styret om ny eiers eller leietakers navn samt om ny adresse på eier eller navn og adresse på eiers kontaktperson. Styret kan fastsette at slik melding i stedet skal gis til sameiets forretningsfører.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon i et selskap fører til at flere enn

to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i punkt om korttidsleie. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

3. Bruken av boligen og fellesarealene
3-1 Rett til bruk
(1) Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål.

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet for eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet. Verken årsmøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig måte begrenser eller unødig vil vanskeliggjøre lovlig næringsvirksomhet i sameiets næringsseksjon.

(4) Utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger, etc., samt øvrige bygningsmessige arbeider, skal godkjennes av styret, og skal skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet. Sameiermøtet kan gi styret fullmakt til å utforme en slik samlet plan.

(5) Sameiet tillater kameraovervåking i parkeringskjelleren for å sikre bod-områdene. Kameraovervåking skal meldes og merkes. Kameraovervåking skal normalt ikke finne sted dersom problemet kan løses eller risikoen minimeres gjennom alternative tiltak.

(6) Det er forbud mot oppsetting av parabolantenner i sameiet.

(7) Leiligheter på bakkeplan har enerett til bruk av en del av tilliggende utomhusareal i form av terrasse eller annet oppholdsareal på bakkeplan. Dette bruksrettsareals utstrekning er som vist i prospektet ved oppføringen av bebyggelsen på sameiets eiendom. Bruksretten kan ikke fratas vedkommende seksjonseier selv om den ikke måtte komme til uttrykk i form av tilleggsareal til seksjonen ved eiendommens seksjonering.

(8) Det er ikke tillatt å leie ut bod til andre enn de som bor/leier i sameiet Konfektfabrikken 1, 2, 3 og 4.

3-2 Ordensregler
Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler.

4. Vedlikehold, ombygning og endring av egen seksjon
4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte sameier skal vedlikeholde seksjonen, og andre rom og annet areal som tilhører seksjonen, på håndverksmessig forsvarlig vis, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, tekniske innretninger og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av alt innenfor de omsluttende yttervegger for seksjonen, slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/eget sluk og fram til sameiets felles-/ hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på terrasser, balkonger o. l.

(4) Sameieren skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager sameieren skade i seksjonen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiets styre.

(6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlige overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

(7) Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret vedta å la arbeidene utføres for vedkommende sameiers regning.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt
(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom seksjonen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer til boligen, herunder nødvendig utskifting av isolerglass og ytterdører til boligen.

(4) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler.

(5) Sameieren skal gi adgang til seksjonen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av seksjonen.

(6) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

4-3 Ombygning og endring av egen seksjon
Verken styret eller en enkelt sameier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer eller utnyttelse av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjenanse eller ulempe for øvrige seksjonseiere. Sameiers rett til ombygging gjelder ikke «flytting» av kjøkken og bad da de tekniske føringene for ventilasjon, kjøkkenavtrekk, tilluft, avtrekk, vann og avløp/sluk er faste, og ikke skal være gjenstand for flytting av hensyn til de prosjekterte tekniske løsninger.

Utvendige tilbygg, endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas med mindre styret har vedtatt det, samt godkjennelse fra bygningsmyndighetene foreligger.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform
5-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter en fordelingsnøkkel med 75 % etter sameierbrøken og 25 % likt (antall seksjoner), med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak mv er undergitt sameiets felles ansvar.

En slik fordeling av felleskostnader fastsettes med hjemmel i eierseksjonslovens § 29 annet ledd, jf. første ledd.

Eventuelle kostnader forbundet med kollektivt tv- og bredbåndsabonnement fordeles mellom sameierne med en lik andel per seksjon.

(2) Den enkelte sameier skal forskuddsvis, og hver måned, betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

5-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-3 Heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse
6-1 Mislighold
Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

6-3 Fravikelse
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak
7-1 Styret - sammensetning
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer.

2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Møteinnkalling skal gis med rimelig varsel. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over sine møter og forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene, eller varamedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer Sameiet utad og tegner dets navn.

8. Årsmøtet
8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere, som til sammen har minst 5 % av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte
(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte dager og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte
Årsmøtet skal:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styre
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt
(1) I årsmøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på årsmøtet
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
h) endring av vedtektene.

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern
9-1 Ugildhet
(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller

nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

9-2 Mindretallsvern
Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10-2 Felles hage/bakgård og garasjeanlegg
Deler av utomhuseiendommen er avsatt til eksklusiv bruk for barnehage i barnehagens åpningstid. Utenfor barnehagens åpningstid vil sameierne i Konfektfabrikken-prosjektet kunne benytte barnehageområdet slik vedtektene for felles utomhuseiendom blir nærmere fastsatt. Det er tinglyst erklæring/avtale om bruk og fordeling av vedlikeholdsutgifter mv.

Under Sameiets eiendom er det etablert et felles garasjeanlegg for hele Konfektfabrikken-prosjektet. En del av dette (70 p-plasser) er avgrenset i en særskilt del for naboeiendommen gnr. 527 bnr 478 (Kraft), og er skilt ut som en egen anleggseiendom med gnr. 527, bnr. 3. Sameiet Konfektfabrikkens del av garasjeanlegget er skilt ut som en egen anleggseiendom med gnr. 527, bnr. 4. Anleggseiendommen er etablert som et eget garasjesameie med egne forpliktende vedtekter. Styret har fullmakt til å utpeke sameiets representanter til garasjesameiet.

11. Forsikring
Styret skal sørge for, og påse at eiendommen med bebyggelse til enhver tid er fullverdiforsikret.
Seksjonseiere har selv ansvar for å tegne forsvarlig forsikring som dekker inventar, innbo og løsøre i seksjonen.

12. Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Dalan.

NOTAT

Til: Konfektfabrikken 1 Sameie, Konfektfabrikken 2 Sameie, Konfektfabrikken 3 Sameie og Konfektfabrikken 4 Sameie
Fra: Karoline Røvik Zeiner
Dato: 21. april 2022 **Vår ref.:** P2620 / KRZ

UTREDNING SAMMENSLÅING AV SAMEIENE KONFEKTFABRIKKEN 1, 2, 3 OG 4

1. Innledning og bakgrunn for notatet

Konfektfabrikken 1 Sameie, Konfektfabrikken 2 Sameie, Konfektfabrikken 3 Sameie og Konfektfabrikken 4 Sameie (heretter omtalt samlet som «Sameiene Konfektfabrikken 1, 2, 3 og 4») vurderer å slå seg sammen til ett eierseksjonssameie, og har kontaktet Dalan advokatfirma for en vurdering av om slik sammenslåing er mulig.

Herværende notat redegjør for hvordan sammenslåing av de fire eierseksjonssameiene kan gjennomføres. Nedenfor følger konkret prosessbeskrivelse (punkt 5), herunder også forslag til vedtak i årsmøtene.

2. Konklusjon

Etter en gjennomgang av underliggende eiendomsinformasjon (heftelser, seksjoneringsbegjæringer, vedtekter mv.), er det ingen hindringer som tilsier at Sameiene Konfektfabrikken 1, 2, 3 og 4 ikke kan slå seg sammen til ett eierseksjonssameie. En sammenslåing vil være forholdvis «enkel» etter nye regler i eierseksjonsloven. Se nærmere redegjørelse nedenfor. Dessuten har sameiene som vurderer å slå seg sammen ingen fellesgjeld, - eller formue.

I tillegg foreslås det at eiendommen gnr. 227, bnr. 185 («felles bakgård») slås sammen med eiendommene tilknyttet Sameiene Konfektfabrikken 1, 2, 3 og 4.

Det vil være mulig å fusjonere garasjekjelleren (som i dag er en egen anleggseiendom) inn i sammenslått sameie, men en fusjonering vil innebære en noe mer omfattende prosess (og noe mer kartlegging). Se redegjørelsen i punkt 4.3 nedenfor.

Dalan advokatfirma DA
Besøksadresse: Fridtjof Nansens pl 6, NO-0160 Oslo
Postadresse: Postboks 1214 Vika, NO-0110 Oslo
Org.nr.: NO 982 470 250 MVA
Telefon: +47 23 30 86 00
Telefaks: +47 23 30 86 01
E-post: post@dalan.no
Hjemmeside: www.dalan.no

3. Kort om det rettslige grunnlaget for sammenslåing av eierseksjonssameier

Det er vedtatt nye regler i eierseksjonsloven om sammenslåing av eierseksjonssameier (trådte i kraft 1.1.21), prosessen er betydelig forenklet i forhold til tidligere lovgivning.

Nedenfor følger en kort gjennomgang av de viktigste bestemmelser i eierseksjonsloven av betydning for saken, med enkelte kommentarer om hvilken praktisk betydning det vil ha for sameiene.

«§ 22 a. Sammenslåing av eierseksjonssameier

To eller flere eierseksjonssameier kan slås sammen til ett eierseksjonssameie.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtene i de berørte sameiene for å treffe en beslutning om sammenslåing.

Dersom det relative forholdet mellom sameiebrøkene i de enkelte eierseksjonssameiene forrykkes, må de seksjonseierne som berøres, samtykke. Dersom ikke samtlige seksjonseiere er enige om et annet fordelingsprinsipp, skal hoveddelenes areal legges til grunn for beregningen av nye sameiebrøker.

Dersom bruksenhetene ikke endres ved sammenslåingen, beholder tinglyste rettigheter sin prioritet, og det er ikke krav til samtykke fra den som har en tinglyst rettighet i seksjonen.

Nye vedtekter for det utvidede sameiet må senest samtidig med beslutningen om sammenslåing vedtas med slikt flertall som er fastsatt i lov eller vedtekter.»

I herværende sak vil sammenslåing kunne gjennomføres basert på vedtak i sameiers årsmøte med minst 2/3 av de avgitte stemmer. Basert på dokumentasjonen som foreligger kan det heller ikke ses at en sammenslåing vil medføre at det «relative forholdet» mellom sameiebrøkene forrykkes, slik at det kreves særskilt samtykke fra seksjonseiere som berøres. Hoveddelenes areal bør legges til grunn som beregning av nye sameiebrøker (slik som ved opprinnelige seksjoneringer).

Det vil ikke være behov for samtykke fra panthavere i den enkelte seksjon.

I forbindelse med årsmøtets behandling av evt. sammenslåing skal styrene fremlegge plan for sammenslåing som oppfyller kravene i eierseksjonsloven § 22b:

«§ 22 b. Plan for sammenslåing

Styret skal senest i innkallingen til årsmøtet legge frem en plan for sammenslåingen som minst viser

a) en angivelse av sameiene med gårds-, bruks- og seksjonsnummer

b) et forslag til nye vedtekter for det utvidede sameiet

c) en utregning av sameiebrøker i det utvidede sameiet

d) det siste årsregnskapet, den siste årsmeldingen og revisjonsmeldingen hvis det foreligger for de sameiene som skal slås sammen.»

I punkt 5 nedenfor følger plan for sammenslåing iht. eierseksjonsloven § 22b.

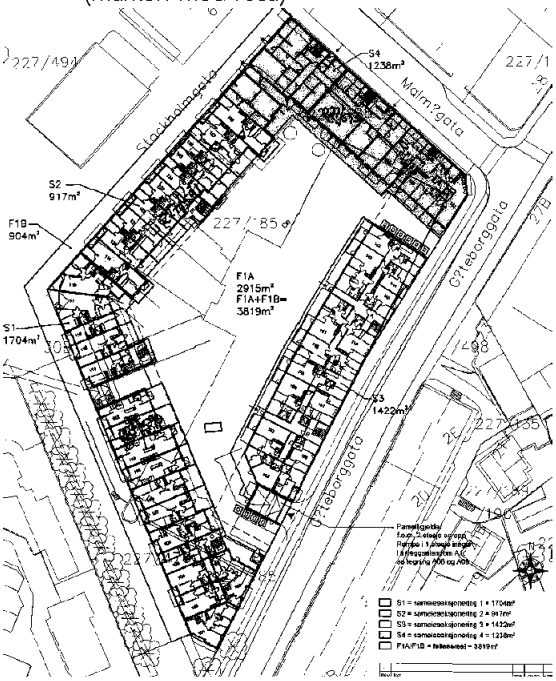
Etter vedtak i årsmøtene må det utarbeides søknad om sammenslåing og reseksjonering, og det bør opprettes kontakt med Oslo kommune, hvor representanter både fra seksjoneringsenheten og matrikkel er representert.

4. Eiendommene/organiseringen av boligprosjektet «Konfektfabrikken»

4.1 Eierseksjonssameiene som vurderes sammenslått (esl §22b første ledd bokstav a)

Nedenfor følger en oversikt over sameiene som foreslås sammenslått.

- Konfektfabrikken 1 Sameie, gnr. 227, bnr. 590, seksjonsnummer 1-84 i Oslo kommune (markert med grønt)
- Konfektfabrikken 2 Sameie gnr. 227, bnr. 591, seksjonsnummer 1-50 i Oslo kommune (markert med blått)
- Konfektfabrikken 3 Sameie, gnr. 227, bnr. 592, seksjonsnummer 1-63 i Oslo kommune (markert med gult)
- Konfektfabrikken 4 Sameie, gnr. 227, bnr. 593, seksjonsnummer 1-55 i Oslo kommune (markert med rosa)



4.2 Realsameiet gnr. 227, bnr. 185 i Oslo kommune

Eiendommen gnr. 227, bnr. 185 i Oslo kommune («bakgården», markert med grått på oversiktskartet ovenfor) er et realsameie, hvor de fire aktuelle eierseksjonssameiene er hjemmelshavere til eiendommen. Denne eiendommen bør sammenslås med øvrige eiendommer ifbm. sammenslåingen av sameiene. Matrikkelloven § 18 og matrikkelforskriften § 43 hjemler sammenslåing av gnr. 227, bnr. 185 og eiendommen som blir bestående etter sammenslåingen (se nedenfor i punkt 5).

4.3 Garasjesameie gnr. 527, bnr. 4 i Oslo kommune

Det er etablert en anleggseiendom under overflateeiendommene som er gjennomgått ovenfor i punkt 4.1 og 4.2. Anleggseiendommen har betegnelsen gnr. 527, bnr. 4 i Oslo kommune (heretter «anleggseiendommen»). Anleggseiendommen består av garasjeanlegg (223 parkeringsplasser), sykkelparkering, kjøreareal til gnr. 527, bnr. 3 (anleggseiendom for naboeiendommen gnr. 227, bnr. 478), rom for teknisk anlegg og boder som betjener overflateiendommene. Anleggseiendommen er videre et tingsrettslig sameie, hvor hjemmelshaverne er Sameiene Konfektfabrikken 1, 2, 3 og 4, privatpersoner/selskaper som eier parkeringsplass i anleggseiendommen, samt Gøteborggata 8 b AS (naboeiendommen gnr. 527, bnr. 3).

Etter vår vurdering er det mulig å oppløse garasjesameiet, samt fusjonere anleggseiendommen inn i det sammenslåtte sameiet, men dette er en kompliserende faktor da det må innhentes samtykker fra panthavere i eiendommen og tilslutning fra hjemmelshaverne (samtlige). Vedlegger utskrift av grunnboken hvor hjemmelsforhold og pantheftelser fremkommer **(vedlegg 1).** Det bemerkes at det er begrenset med panterettigheter tinglyst i eiendommen. Det må dessuten for ordens skyld undersøkes om anleggseiendommen ikke strekker seg under andre overflateeiendommer enn gnr. 227, bnr. 590, 591, 592, 593 og 185 (eiendommene som vurderes sammenslått).

Det er videre et spørsmål om det vil påløpe dokumentavgift ifbm. reorganiseringen. Vår foreløpige vurdering er at innlemming av anleggseiendommen i det sammenslåtte sameiet vil bygge på kontinuitetsbetraktninger som ved andre selskapsrettslige fisjoner, fusjoner og omdanninger, slik at det gjøres unntak fra tinglysningsgebyr og dokumentavgift. Det vises blant annet til Prop 144 L (2019-2020) s. 30. Denne problematikken bør avklares direkte med Kartverket dersom sameiene vedtar at garasjeseksjonen også skal forsøkes sammenslått med Konfektfabrikken 1, 2, 3 og 4 samt «felles bakgård». Undertegnede har vært i kontakt med Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD), men de har ikke kjennskap til tilsvarende henvendelser om problemstillingen.

Hvilken organisering som er mest hensiktsmessig for garasjekjelleren er videre et spørsmål som må utredes nærmere, og her foreligger det to alternativ:

1. Garasjekjelleren etableres som egen seksjon (næringsseksjon) i det sammenslåtte sameiet, hvor eierbrøk i «utgående» anleggseiendom videreføres i ny næringsseksjon
    a. Eierbrøk i «utgående» anleggseiendom videreføres i ny næringsseksjon.

b. Heftelser i anleggseiendommen slettes og reetableres i ny næringsseksjon (krever samtykke fra rettighetshavere/panthavere, og medvirkning til sletting og reetablering)
c. Må trolig ha egne vedtekter og garasjestyre som dagens organisering.

2. Etablere parkeringsplasser og boder som tilleggsdeler (eller egne næringsseksjoner), og la øvrig areal være fellesareal
   a. Det må kartlegges hvor mange garasjeplasseiere som ikke eier seksjon i Konfektfabrikken 1, 2, 3 og 4. Eierskapet til aktuelle parkeringsplasser kan organiseres som næringsseksjoner i det sammenslåtte sameiet, hvor eierbrøken blir tilsvarende arealet på garasjeplassen i det sammenslåtte sameiet.
   b. Etter dette alternativet er det ikke påkrevd med egne vedtekter og garasjestyre
   c. Heftelser i anleggseiendommen slettes og reetableres på eiendommen tilknyttet det sammenslåtte sameiet (krever samtykke fra rettighetshavere/panthavere, og medvirkning til sletting og reetablering)

Dersom det besluttes at garasjesameiet skal sammenslås med overflateeiendommene, må det utformes nytt forslag til vedtekter, da bestemmelser om garasjen og parkeringsplassene også må revideres inn i vedtekter tilknyttet det sammenslåtte sameiet. Det er ikke utformet forslag til vedtekter med garasjekjelleren da vi ser det som hensiktsmessig å avklare med styrene i Sameiene Konfektfabrikken 1, 2, 3 og 4 hvorvidt også anleggseiendommen skal være med i sammenslåingsprosessen videre.

Vedtektene i Konfektfabrikken garasjesameie må for alle tilfeller revideres etter en sammenslåing (oppdatering mtp. eierandeler og eierbrøk mv).

5. Prosessbeskrivelse /underlag til årsmøtene

Eiendommene tilknyttet sameiene Konfektfabrikken 1, 2, 3 og 4, samt eiendommen 227/185 sammenslås til én grunneiendom, jf. matrikkelloven § 18 og matrikkelforskriften § 43.

Konfektfabrikken 1 (gbnr 227/590) er det største sameiet og det foreslås at dette sameiet «består», og at øvrige sameier slettes. Det vil i så fall skje en reseksjonering av Konfektfabrikken 1, hvor dette sameiet utvides med seksjonene fra de øvrige sameiene.

Eiendommen 227/185 (realsameiet) sammenslås deretter med det sammenslåtte sameiet (med eiendommen som utgjør det sammenslåtte sameiet). Det er tilstrekkelig med vedtak i årsmøtet til sameiene Konfektfabrikken 1, 2, 3 og 4 og styrene i respektive sameier undertegner begjæring om sammenslåing.

Tinglyste heftelser i eiendommene som skal sammenslås består.

Dersom det besluttes at garasjesameiet også skal fusjoneres inn i det sammenslåtte sameiet (bør evt. gjøres samtidig), så må prosessbeskrivelsen ovenfor i punkt 4.3 følges. Vi kan hjelpe til med å utforme vedtak og samtykkeerklæringer som alle hjemmelshaverne må signere, samt dialog med panthaverne for å få flyttet pantet over til ny eiendom som utgjør det

sammenslåtte sameiet (227/590). Dersom det besluttes at garasjesameiet skal fusjoneres inn i nytt sammenslått sameie, bør det tinglyses en tinglysningssperre på eiendommen, slik at vi har kontroll på prosessen ifbm. videresalg av garasjeplasser og tinglysning av pant.

5.1 Utregning av sameiebrøker i det utvidede sameiet, jf. eierseksjonsloven § 22b første ledd bokstav c / nye sameiebrøker i det sammenslåtte sameiet

Det skal fastsettes utregning av sameiebrøker i det utvidede sameiet, jf. eierseksjonsloven § 22b første ledd bokstav c.

Det fremkommer av vedtektene i Konfektfabrikken 1, 2, 3 og 4 at sameiebrøken er fastsatt ut fra bruksarealet til seksjonenes hoveddel. Det er således kun nevneren som endres i det sammenslåtte sameiet, og alle seksjonene beholder eierbrøk fastsatt etter bruksareal til seksjonens hoveddel. Det foreligger således ingen verdiforskyvninger.

Vedlagt følger utregning av sameiebrøker i det sammenslåtte sameiet **(vedlegg 2)** som må fremlegges for årsmøtet i sameiene ifbm. vedtak om sammenslåing.

5.2 Forslag til nye vedtekter

I innkallingen til årsmøter ifbm. vedtak om sammenslåing, skal det vedlegges «*et forslag til nye vedtekter for det utvidede sameiet*», jf. eierseksjonsloven § 22b første ledd bokstav b.

Vedlagt følger forslag til nye vedtekter ifbm. sammenslåing og reseksjonering av Konfektfabrikken 1 **(vedlegg 3).** Disse baserer seg primært på gjeldende vedtekter med enkelte justeringer. Vedtektene tilknyttet sameiene Konfektfabrikken 1, 2, 3 og 4 er relativt likt utformet.

Selv om det ikke er et lovkrav, bør gjeldende vedtekter for sameiene Konfektfabrikken 1, 2, 3 og 4 fremlegges i innkallingen til årsmøtene ifbm. vedtak om sammenslåing.

5.3 Forslag til vedtak i årsmøtene

Sameiene Konfektfabrikken 1 Sameie (gbnr 227/590), Konfektfabrikken 2 Sameie (gbnr 227/591), Konfektfabrikken 3 Sameie (gbnr 227/592) og Konfektfabrikken 4 Sameie (gbnr 227/593) sammenslås til ett eierseksjonssameie. Det sammenslåtte sameiet skal hete Sameiet Konfektfabrikken.

Eiendommen gbnr 227/185 i Oslo kommune skal sammenføyes med eiendommen som skal utgjøre Sameiet Konfektfabrikken (gbnr 227/590).

Det er ikke avgjort hvorvidt anleggseiendommen gbnr 227/4 i Oslo kommune (garasjeeiendommen) også skal fusjoneres med det sammenslåtte sameiet. Styrene i Sameiene Konfektfabrikken 1 Sameie (gbnr 227/590), Konfektfabrikken 2 Sameie (gbnr 227/591),

Konfektfabrikken 3 Sameie (gbnr 227/592) og Konfektfabrikken 4 Sameie (gbnr 227/593) får fullmakt til å utrede dette alternativet nærmere, samt avgjøre om anleggseiendommen skal fusjoneres med det sammenslåtte sameiet (Sameiet Konfektfabrikken).

5.4 Det siste årsregnskapet, årsmelding og revisjonsmelding

I innkallingen til årsmøtene må det i tillegg vedlegges det «*siste årsregnskapet, den siste årsmeldingen og revisjonsmeldingen i sameiene som skal sammenslås*», jf. eierseksjonsloven § 22b første ledd bokstav d.

6. Avsluttende merknader

Som det fremkommer ovenfor skal det være kurant å sammenslå sameiene Konfektfabrikken 1, 2, 3 og 4. I tillegg bør realsameiet (gbnr 227/185) slås sammen med sameiene.
Hvorvidt anleggseiendommen som utgjør garasjekjelleren også skal slås sammen med sameiene og realsameiet bør utredes noe nærmere før endelig beslutning tas.

Dersom det er spørsmål eller dersom noe er uklart ifbm. vår redegjørelse er det naturligvis bare å ta kontakt.

Vi har også anledning til å bistå ifbm. årsmøtene dersom dere ønsker tilstedeværelse ifbm. evt spørsmål til sammenslåingen.

Med vennlig hilsen
Dalan advokatfirma DA

Karoline Røvik Zeiner
Partner | Advokat
Zeiner@dalan.no

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bård Espen Hansen	Gøteborggata 10 A
Styremedlem	Benedicte Fjellanger	Gøteborggata 12 C
Styremedlem	Fredrik Hafstad Millstein	Gøteborggata 10 A
Varamedlem	Magnus Haglund Arnesen	Gøteborggata 12 E
Varamedlem	Stine Marit Sundsbø Hollerud	Gøteborggata 12 D

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Konfektfabrikken 1 Sameie
Sameiet består av 84 seksjoner.
Konfektfabrikken 1 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 911990245, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Gøteborggata 10 A-D
Gøteborggata 12 A-H

Gårds- og bruksnummer:
227 590

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Konfektfabrikken 1 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.

Styrets arbeid
Det har vært høy aktivitet i styret det siste året. Det er avholdt fire styremøter i K1-styret og seks møter i det uformelle styret på tvers av de fire sameiene i Konfektfabrikken, i tillegg til daglige diskusjonsrunder på styrenes felles chat for å bli enige om drift av felles infrastruktur og eiendom. I perioder har styrearbeidet medført flere timer jobb daglig.

Styret har sørget for redusering av etterslep på vedlikehold, blant annet ved vask av fasaden for å forlenge levetiden på utvendig maling.

Styret igangsatte forberedelser til innvendig maling, men besluttet å utsette dette av hensyn til økonomien i sameiet da eskalerende energikostnader begynte å tære hardt på oppsparte midler.

Det er investert i nytt elektronisk låsesystem for alle låser i fellesområdene.

Det er etablert vannrensesystem i sentralvarmeanlegget for å forlenge levetiden på anlegget.

Innbruddsbølgen medførte svært mye oppfølging av sameiere og politiet i forbindelse med anmeldelse, etterforskning og igangsetting av en rekke tiltak for å bedre sikre sameiets verdier.

Styret har i tillegg brukt mye tid på å jobbe frem forslaget om sammenslåing av de fire sameiene, og har koordinert arbeidet på tvers av de fire sameiene.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter
Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 950 514.
Dette er kr 75 514 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre inntekter og 10% økning av felleskostnader fra 1. oktober 2021.
Se note 3 for spesifisering av andre inntekter.

Kostnader
Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3 433 369.
Dette er kr 1 043 869 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte kostnader til fjernvarme, strøm og andel av saksomkostninger til rettsaken mellom Veidekke og Konfektfabrikken garasjesameie.

Resultat
Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 1 481 428 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.
Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 86 689.

Styret har iverksatt tiltak for å gi økt arbeidskapital i 2022. Tiltakene innebar en økning av felleskostnadene på 20% fra 1. januar 2022, og 20% fra 1. mars 2022.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2022.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Energikostnader
Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå.
I tråd med estimater fra aktuelle leverandører er det budsjettert med kr 1 050 000.
Til sammenligning var det resultatført kr 435 556 for 2020, og kr 1 006 618 for 2021.

Drift og vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det budsjettert med ordinære driftskostnader til bygning, utvendig anlegg, VVS, heiser og ventilasjonsanlegg.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % 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 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Forsikring
Forsikringspremien for 2022 er budsjettert med kr 140 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Konfektfabrikken 1 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 2022.

Budsjettet er basert på 20 % økning av felleskostnadene fra 1. januar 2022, og 20% økning av felleskostnadene fra 1. mars 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Konfektfabrikken 1 Sameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Konfektfabrikken 1 Sameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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

Penneo Dokumentnøkkel: 5GB21-5OG82-APGQW-2ZZ12-OAXAB-LWL8G

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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 5GB21-5OG82-APGQW-27Z12-OAXAB-LWL8G

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Vedlegg 5 424 av 561 Årsrapport, revisjonsberetning og årsregnskap for 2021.pdf

KONFEKTFABRIKKEN 1 SAMEIE
ORG.NR. 911 990 245, KUNDENR. 7214

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 918 965	1 874 796	1 875 000	2 828 000
Andre inntekter	3	31 549	450	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 950 514**	**1 875 246**	**1 875 000**	**2 828 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 985	-8 383	-12 000	-18 000
Styrehonorar	5	-85 000	-83 000	-85 000	-125 000
Revisjonshonorar	6	-11 093	-10 759	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-134 278	-130 558	-131 000	-136 000
Konsulenthonorar	7	-11 543	-10 029	-5 000	-7 500
Drift og vedlikehold	8	-1 071 084	-242 626	-610 000	-155 000
Forsikringer		-131 816	-211 486	-132 000	-140 000
Kommunale avgifter	9	-658 343	-649 842	-656 000	-678 000
Energi/fyring	10	-1 006 618	-435 556	-570 000	-1 050 000
TV-anlegg/bredbånd		-91 080	-118 404	-120 000	-114 000
Andre driftskostnader	11	-220 531	-79 138	-57 500	-158 250
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 433 369**	**-1 979 780**	**-2 389 500**	**-2 592 750**
DRIFTSRESULTAT		**-1 482 856**	**-104 534**	**-514 500**	**235 250**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	1 428	7 270	10 000	5 000
Finanskostnader		0	-93	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**1 428**	**7 177**	**10 000**	**5 000**
ÅRSRESULTAT		**-1 481 428**	**-97 357**	**-504 500**	**240 250**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-1 481 428	-97 357		

KONFEKTFABRIKKEN 1 SAMEIE
ORG.NR. 911 990 245, KUNDENR. 7214

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		7 104	70
Kundefordringer		570	0
Andre kortsiktige fordringer	13	443 602	134 983
Driftskonto OBOS-banken		52 655	351 500
Sparekonto OBOS-banken		49 721	1 418 293
SUM OMLØPSMIDLER		**553 652**	**1 904 846**
SUM EIENDELER		**553 652**	**1 904 846**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		86 689	1 568 117
SUM EGENKAPITAL		**86 689**	**1 568 117**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		46 917	30 748
Leverandørgjeld		83 810	305 981
Annen kortsiktig gjeld	14	336 236	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**466 963**	**336 729**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**553 652**	**1 904 846**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.05.2022
Styret i Konfektfabrikken 1 Sameie

Bård Espen Hansen /s/ Benedicte Fjellanger /s/ Fredrik Hafstad Millstein /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. 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	1 809 669
Fibernett	109 296
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 918 965**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Innbet	2 349
Regnskapskorrigeringer	50
Nettinnbetalinger	26 900
Nøkler	2 250
SUM ANDRE INNTEKTER	**31 549**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 985
SUM PERSONALKOSTNADER	**-11 985**

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 2020/2021, og er på kr 85 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 7 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 093.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 543
SUM KONSULENTHONORAR	**-11 543**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-695 827
Drift/vedlikehold VVS	-51 514
Drift/vedlikehold elektro	-132 501
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-109 298
Drift/vedlikehold heisanlegg	-8 833
Drift/vedlikehold brannsikring	-20 954
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-52 156
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 071 084**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-395 050
Renovasjonsavgift	-263 294
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-658 343**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-238 371
Fjernvarme	-768 247
SUM ENERGI / FYRING	**-1 006 618**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-63 750
Vakthold	-37 283
Renhold ved firmaer	-80 230
Andre fremmede tjenester	-1 110
Trykksaker	-1 055

Møter, kurs, oppdateringer mv.	-700
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 000
Andre kontorkostnader	-562
Porto	-1 710
Bank- og kortgebyr	-3 664
Velferdskostnader	-23 468
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-220 531**

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 428
SUM FINANSINNTEKTER	**1 428**

NOTE: 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Viderefakturering	443 602
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**443 602**

NOTE: 14

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader, leverandørkostnader	-336 236
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-336 236**

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.

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 7774265. 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 slokkeutstyr 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.

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jørn Ketil Sand	Evjebakken 11
Styremedlem	Mary Vold	Gøteborggata 14 E
Styremedlem	Danny Wulff	Gøteborggata 14 H

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Konfektfabrikken 2 Sameie
Sameiet består av 50 seksjoner.
Konfektfabrikken 2 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 911850591, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Gøteborggata 14 A - J

Gårds- og bruksnummer:
227 591

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Konfektfabrikken 2 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.

Styrets arbeid
Årsmøtet velger styre og styreleder i Sameiet Konfektfabrikken 2.

Ellers konstituerer styret seg selv.

Det er styrets oppgave å sørge for at løpende drift, vedlikehold og reparasjoner utføres i samtligebygninger.

Dette omfatter:

• Drift og vedlikehold av bygning

• Drift og vedlikehold av VVS

• Drift og vedlikehold av elektroarbeider

• Drift og vedlikehold av bakgård med utvendige anlegg

Driften av garasjeanlegget utføres av et eget garasjestyre.

Driften av utenom hus arealene utføres av et eget utvalg/styre

Det har vært avholdt 5 ordinære styremøter i styreperioden.

I tillegg er det gjennomført 6 møter i det nyetablerte fellesstyret for alle sameiene i Konfektfabrikken hvor saken om sammenslåing av de 4 sameiene har vært det sentrale temaet

Alle henvendelser til styret sendes konfektfabrikken2@gmail.com. Styret har både en vaktordning og en ansvarsfordeling, og er avhengig av å få skriftlige henvendelser for å kunne drive effektiv saksbehandling.

TILBAKEBLIKK 2021

Heis

Vi har fortsatt hatt flere heisstopp med tilkalling av heismontør pga små steiner har ligget i skinnegangen slik at heisdørene har hatt problemer med å åpne seg. Vi ber alle beboerne være spesielt oppmerksomme på dette og at de følger med på at skinnegangen til heisdørene må være fri for stein og grus når man går inn i heisen.

Styret har utarbeidet en egen heisinnstruks som finnes under Tema Heis på Vibbo.no

Vannlekkasjer

Det ble i 2020 oppdaget lekkasjer i 3 leiligheter. Alle skadene er ferdig utbedret.

Veien videre

Styret oppsummerer året 2021 som et ekstraordinært år for Konfektfabrikken 2.

2021 vært et ekstremt år med et driftsunderskudd på til sammen kr 772.000, - Den voldsomme økningen i energiprisen pluss kr 260.000, -, Energikostnaden for 2021 var nesten dobbelt så høy som i 2020 og ikke så enkel å forutse.

Drift og vedlikehold kr.300.000,- som drives opp av nytt led lysanlegg i alle fellesarealer og investering i nytt nøkkelsystem. Til sist dekning av K2s andel kr 250.000, - til juridisk bistand i forbindelse med garasjegarasjesameiets konflikt med Veidekke AS. Den avslutningen førte igjen til at alle lekkasjesakene i kjellerarealene ble utbedret og reparert etter en strid som har vart i 8 år

Det er styrets uttalte mål at sameiet skal makte å gjennomføre løpende drift gjennom de midler som tilføres gjennom den årlige innbetaling av fellesutgifter samt en effektiv og stødig drift av sameiet. Styret er ikke kjent med at det vil tilkomme store økonomiske løft de neste årene utover de som er skissert og planlagt finansiert over driften.

Styrets arbeid med å gjøre sameiet Konfektfabrikken 2 til en trivelig og moderne bygård der det er godt og trygt å bo, der det er aktivt utendørs miljø og der beboere og besøkende har det hyggelig sammen og som følges opp videre i god dialog mellom sameierne. Dette må også sees i sammenheng med forslaget om å slå sammen alle de 4 sameiene i Konfektfabrikken.

Sammenslåing av sameiene

Styret har gått gjennom utredningen fra advokatfirma Dalan vedrørende konsekvensene av en eventuell sammenslåing av de f ire sameiene i Konfektfabrikken. Styret er samstemmige i at sammenslåing synes klokt, og vil bidra til å redusere kostnader og forenkle administrasjon av alle dagens 4 sameier i Konfektfabrikken. Seksjonseierne vil fortsatt eie sin egen bolig, og sitt "kakestykke" vil være like stort som i dag, men av en større kake, altså den totale eiendomsmassen. Felleskostnadene vil ideelt sett bli lavere, selv om det er stor usikkerhet som følge av de utfordrende energiprisene, hvilket i dag er Konfektfabrikken største utgiftspost. I stedet for fire styrer vil det kun bli ett, hvilket medfører lavere utgifter til styrehonorar. Det vil bli lavere utgifter til forretningsførsel. Mens sammenslåingsprosessen pågår vil man fortsatt kunne selge boligen eller refinansiere, men man må informere banken om at prosess er pågående. Dersom sameierne beslutter sammenslåing, vil prosessen ta anslagsvis seks måneder å gjennomføre.

Enkelte sameiere eier seksjoner i flere av de eksisterende sameiene. Disse vil etter sammenslåing stå som eier av mer enn to seksjoner i det nye sameiet, hvilket kan synes som i strid med eierseksjonslovens paragraf 23. OBOS´ advokater, som har vært en av sameienes juridiske rådgivere i prosessen, fastslår at eierseksjonsloven kun regulerer nye erverv, slik at det vil være tillatt å eie av flere enn to seksjoner i det nye sameiet så lenge det skjer som følge av sammenslåing. Samme prinsipp gjelder for eksempel om man arver en seksjon i et sameie det man eier to seksjoner fra før, det vil da være tillatt å overskride eierseksjonslovens begrensing på kun to eierseksjoner.

Det foreligger ifølge Dalan ingen formelle hindringer som taler mot en eventuell sammenslåing. Sammenslåing krever 2/3 f flertall blant deltagerne på årsmøtet.

Det foreslås at dagens 4 sameier skal overføre til sammen kr 1 000 000 til det sammenslåtte sameiet. Det følger imidlertid av eierseksjonsloven § 29 femte ledd at felles inntekter skal fordeles etter sameiebrøk. Skal bygges opp et vedlikeholdsfond, så kreves det alminnelig flertallskrav på årsmøte.

Vaktmester

Konfektfabrikken 2 Sameie har avtalen om vaktmestertjeneste med Coor Eiendomsdrift AS. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier regne med å måtte betale for tjenesten selv dersom man i egen regi engasjerer vaktmester.

Renhold

Sameiet har avtale med Coor Eiendomsdrift AS om renhold av fellesarealene.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87207155. 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 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 slokkeutstyr 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.

Bygget har installert et felles brannalarmanlegg som varsler samtlige beboere om brannalarmen skulle aktiveres i en boenhet. Denne er ikke koblet mot brannvesenet, men høres i alle leiligheter og fellesarealer i K2. Se også under tema Brann på Vibbo.no.

Styret har utarbeidet en branninnstruks som vi ber samtlige beboere gjøre seg kjent med, denne ligger på Portalen. For å unngå unødig uttrykning som koster ca. kr 5000,- er det organisert brannansvarlige på frivillig basis som har utvidet opplæring i brannvarslingssystemet

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. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Egen HMS plan for sameiet er etablert.

Energimerking

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter
Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 338 910.
Dette er kr 47 910 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak 8% økning av felleskostnader fra 1. juli 2022. Andre inntekter består av refusjon og nettinnbetalinger/nøkler.

Kostnader
Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 111 098.
Dette er kr 717 867 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte kostnader til fjernvarme, strøm og andel av saksomkostninger til rettsaken mellom Veidekke og Konfektfabrikken garasjesameie.

Resultat
Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 760 148 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.
Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 421 968.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 125 000 til drift og vedlikehold som omfatter bygninger, elektro, utvendig anlegg, heisanlegg, brannsikring og ventilasjonsanlegg.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % 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 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører høsten 2021 ble det budsjettert med kr 440 000.
NB! Resultatførte energikostnader i 2021 endte på kr 559 683.

Forsikring
Forsikringspremien for 2022 er budsjettert med kr 93 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Konfektfabrikken 2 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 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022, men det bør påberegnes en ny økning basert på økte energikostnader som ikke er hensyntatt i budsjettet fro 2022.
Det er også før dette budsjettert med et underskudd på kr 55 800.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Konfektfabrikken 2 Sameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Konfektfabrikken 2 Sameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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.

Penneo Dokumentnøkkel: HE73C-FVSWY-1PDGI-PSEZG-6NJCW-P5XF3

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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: HE73C-FVSWY-1PDGI-PSEZG-6NJCW-P5XF3

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Vedlegg 1 56 av 382 Årsrapport, revisjonsberetning og årsregnskap for 2021.pdf

KONFEKTFABRIKKEN 2 SAMEIE
ORG.NR. 911 850 591, KUNDENR. 7288

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 332 330	1 291 080	1 291 000	1 374 000
Andre inntekter	3	6 580	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 338 910**	**1 291 080**	**1 291 000**	**1 374 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-11 900	-14 100	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-10 150	-8 816	-8 500	-10 000
Forretningsførerhonorar		-103 935	-101 055	-102 000	-104 000
Konsulenthonorar	7	-257 606	-12 295	-15 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-429 559	-139 634	-175 000	-125 000
Forsikringer		-89 731	-81 901	-89 731	-93 000
Kommunale avgifter	9	-351 949	-347 486	-350 600	-359 000
Energi/fyring	10	-559 683	-291 321	-360 000	-440 000
TV-anlegg/bredbånd		-54 450	-64 459	-60 000	-60 000
Andre driftskostnader	11	-139 934	-151 460	-118 300	-124 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 111 098**	**-1 310 327**	**-1 393 231**	**-1 439 800**
DRIFTSRESULTAT		**-772 188**	**-19 247**	**-102 231**	**-65 800**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	12 316	15 205	5 000	10 000
Finanskostnader	13	-276	-178	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**12 040**	**15 027**	**5 000**	**10 000**
ÅRSRESULTAT		**-760 148**	**-4 220**	**-97 231**	**-55 800**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-760 148	-4 220		

KONFEKTFABRIKKEN 2 SAMEIE
ORG.NR. 911 850 591, KUNDENR. 7288

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	12 471
Kundefordringer		0	41 213
Forskuddsbetalte kostnader		97 259	89 731
Andre kortsiktige fordringer		0	71 000
Driftskonto OBOS-banken		200 494	62 890
Skattetrekkskonto OBOS-banken		3 900	7 500
Sparekonto OBOS-banken		381 433	1 079 891
SUM OMLØPSMIDLER		**683 086**	**1 364 696**
SUM EIENDELER		**683 086**	**1 364 696**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		421 969	1 182 116
SUM EGENKAPITAL		**421 969**	**1 182 116**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 074	12 581
Leverandørgjeld		247 029	101 878
Skyldige offentlige avgifter	14	6 015	9 615
Annen kortsiktig gjeld		0	58 506
SUM KORTSIKTIG GJELD		**261 118**	**182 580**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**683 086**	**1 364 696**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.05.2022
Styret i Konfektfabrikken 2 Sameie

Jørn Ketil Sand /s/ Mary Vold /s/ Danny Wulff /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. 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.

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskost. Brøk	1 072 530
Felleskost. Likt	200 400
Bredbånd	59 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 332 330**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Refusjon	80
Nettinnbetalinger	500
Nøkler	6 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**6 580**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 100**

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 2020/2021, og er på kr 100 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 150.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-243 508
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 098
SUM KONSULENTHONORAR	**-257 606**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-146 610
Drift/vedlikehold VVS	-57 454
Drift/vedlikehold elektro	-55 048
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-66 031
Drift/vedlikehold heisanlegg	-34 855
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 554
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-36 856
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-2 151
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-429 559**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-194 804
Renovasjonsavgift	-157 145
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-351 949**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-101 438
Fjernvarme	-458 244
SUM ENERGI / FYRING	**-559 683**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-4 965
Driftsmateriell	-1 507
Vaktmestertjenester	-35 807
Vakthold	-24 644
Renhold ved firmaer	-51 398
Snørydding	-11 461
Andre fremmede tjenester	-263
Trykksaker	-993

Møter, kurs, oppdateringer mv.	-800
Porto	-1 342
Bank- og kortgebyr	-3 006
Velferdskostnader	-3 750
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-139 934**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 542
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	454
Kundeutbytte fra Gjensidige	10 320
SUM FINANSINNTEKTER	**12 316**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Andre rentekostnader	-276
SUM FINANSKOSTNADER	**-276**

NOTE: 14
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-3 900
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 115
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-6 015**

ÅRSRAPPORT FOR 2021

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.

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.

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.

Styrets arbeid 2021

Når det gjelder det økonomiske resultatet så bærer det preg av at styret har foretatt store investeringer i fellesområdene og tekniske installasjoner. Følgende ble utført.

- Elektronisk låsesystem Iloq(https://www.iloq.com/nb/) installert for alle låser i fellesområdene for sameiene Konfektfabrikken 1-4. Beboernøkkel fungerer også til porten. Ny serviceleverandør https://accesslaas.no/
- Vannrensesystem https://www.limevannteknologi.no/ med Bauer vannbehandling installert i sentralvarmeanlegget for å forlenge levetiden på anlegget.
- Ventilasjon. Byttet fra GK Inneklima AS til Haaland Klima AS for å ha samme serviceleverandør som øvrige sameier K1-4.
- Heis. Sameiene innhentet tilbud på serviceavtale til heis. Avtale med Kone via OBOS fellesavtale ble beste løsning.

- Innbrudd i boder via garasjeanlegg/oppganger. Oppfølging ved samtlige styrer med innleie av vektere 4.kvartal 21, anmeldelse med videobevis samt oppgradering av dører i fellesområdene.

Budsjettert resultat for 2021 var – 363 800kr, negativt resultat. Faktisk resultat ble på -994 685 med en differanse på -630 885. Differansen kan i stor grad fordeles på følgende kostnadsposter:

Garasjestyret utlegg - søksmål Veidekke(engangskostnad)	-	213
Bakgård plen/Bauer vannrens/låsesystem andel K3(engangskostnad)	-	188
Økning energipriser	-	219
	-	620

K3 har i 2021 betalt flere fellesfakturaer på vegne av sameiene K1-4, et beløp på ca 140 000kr som vil bli viderefakturert i 2022.

Ellers så har styret støttet de initiativene som har kommet fra beboere i forhold til sosiale arrangementer med besøk av eks. Birkelunden mannskor 17.mai, julegrantenning med flere.

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 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. 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 slokkeutstyr 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.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter
Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 549 440.
Dette er kr 41 440 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økning av felleskostnader kategori brøk med 21,5% fra 1. november 2021.

Kostnader
Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 546 047.
Dette er kr 664 247 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte kostnader til fjernvarme, strøm og andel av saksomkostninger til rettsaken mellom Veidekke og Konfektfabrikken garasjesameie..

Resultat
Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 994 685 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.
Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 440 068.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % 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 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører er det budsjettert med kr 700 000 for 2022.

Forsikring
Forsikringspremien for 2022 er budsjettert med kr 167 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt 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 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022, men det bør påberegnes en ny økning basert på budsjettert underskudd i 2022 på kr 258 700.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Konfektfabrikken 3 Sameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Konfektfabrikken 3 Sameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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.

Penneo Dokumentnøkkel: K08DK-J22NE-VBMJA-LEEYX-I13GL-5XOBQ

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: K08DK-J22NE-VBMJA-LEEYX-I13GL-5XOBQ

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Vedlegg 1 69 av 88 Årsrapport, revisjonsberetning og årsregnskap for 2021.pdf

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 549 440	1 507 872	1 508 000	1 757 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 549 440**	**1 507 872**	**1 508 000**	**1 757 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-9 165	-9 165	-9 500	-9 500
Styrehonorar	4	-65 000	-65 000	-65 000	-65 000
Revisjonshonorar	5	-9 894	-10 434	-11 100	-11 000
Forretningsførerhonorar		-107 565	-104 585	-105 000	-108 000
Konsulenthonorar	6	-219 433	-7 761	-8 000	-8 000
Drift og vedlikehold	7	-385 170	-136 420	-331 000	-216 000
Forsikringer		-157 837	-164 995	-158 000	-167 000
Kommunale avgifter	8	-515 692	-508 990	-514 000	-530 000
Energi/fyring	9	-679 353	-299 550	-460 000	-700 000
TV-anlegg/bredbånd		-74 879	-74 844	-75 000	-75 000
Andre driftskostnader	10	-322 059	-170 898	-145 200	-131 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 546 047**	**-1 552 642**	**-1 881 800**	**-2 020 700**
DRIFTSRESULTAT		**-996 607**	**-44 770**	**-373 800**	**-263 700**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 051	7 766	10 000	-5 000
Finanskostnader	12	-129	-286	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**1 922**	**7 480**	**10 000**	**-5 000**
ÅRSRESULTAT		**-994 685**	**-37 289**	**-363 800**	**-258 700**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-994 685	-37 289		

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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 639	329
Kundefordringer		5 000	7 500
Driftskonto OBOS-banken		277 766	134 373
Sparekonto OBOS-banken		497 753	1 415 643
SUM OMLØPSMIDLER		**783 158**	**1 557 845**
SUM EIENDELER		**783 158**	**1 557 845**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		440 068	1 434 753
SUM EGENKAPITAL		**440 068**	**1 434 753**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		44 465	47 975
Leverandørgjeld		296 445	9 682
Annen kortsiktig gjeld	13	2 180	65 435
SUM KORTSIKTIG GJELD		**343 090**	**123 092**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**783 158**	**1 557 845**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.05.2022

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.

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.

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader brøk	1 201 680
Felleskostnader likt	272 916
Bredbånd	74 844
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 549 440**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-9 165
SUM PERSONALKOSTNADER	**-9 165**

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: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 65 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 894.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-213 070
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 363
SUM KONSULENTHONORAR	**-219 433**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-25 225
Drift/vedlikehold VVS	-77 958
Drift/vedlikehold elektro	-57 276
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-47 000
Drift/vedlikehold heisanlegg	-90 107
Drift/vedlikehold brannsikring	-25 705
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-58 161
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 738
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-385 170**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-317 961
Renovasjonsavgift	-197 731
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-515 692**

NOTE: 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-102 037
Fjernvarme	-577 316
SUM ENERGI / FYRING	**-679 353**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-12 635
Vaktmestertjenester	-79 375
Vakthold	-32 516
Renhold ved firmaer	-54 809
Snørydding	-14 206
Andre fremmede tjenester	-83 243
Trykksaker	-470
Andre kontorkostnader	-1 567
Porto	-1 335
Bank- og kortgebyr	-3 233

Velferdskostnader	-38 670
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-322 059**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 110
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-59
SUM FINANSINNTEKTER	**2 051**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-129
SUM FINANSKOSTNADER	**-129**

NOTE: 13
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Felleskostnader innbetalt for mye, tilbakebetales til beboer i 2022	-2 180
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-2 180**

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tor Sigmund Walen	Løvliveien 9
Styremedlem	Olivier Butstraen	Malmøgata 2
Styremedlem	Ole Magnar Kvåle	Malmøgata 4
Styremedlem	Ulf Cato Madsen	Gøteborggata 20
Varamedlem	Stein Ivar Hovland	Hummerbakkveien 143
Varamedlem	Ann Rebecka Tjulander	Malmøgata 4

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og ingen kvinner.

Generelle opplysninger om Konfektfabrikken 4 Sameie
Sameiet består av 55 seksjoner.
Konfektfabrikken 4 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 913741730, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Malmøgata 2
Malmøgata 4
Gøteborggata 20

Gårds- og bruksnummer:
227 593

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Konfektfabrikken 4 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.

Styrets arbeid
Årsmelding fra styret i Konfektfabrikken 4
Styret har hatt 3 styremøter i løpet av året. Det har i tillegg vært mye kommunikasjon mellom styremedlemmene pr. e-post og telefon.

Styret har hatt tett samarbeid med de andre sameiene i Konfektfabrikken, og har koordinert vedlikeholdsarbeid og annet styrearbeid.
Herunder har styret vært i dialog med de andre styrene om sammenslåing av de fire sameiene.
Styret har også bistått i forbindelse med endring av avtaler for heisvedlikehold.

Alle låser på fellesarealene og inngangsdørene har blitt skiftet ut, og styret organiserte utdeling av nøkler til de enkelte sameierne.

Styret har i tillegg hatt løpende kommunikasjon med beboere i forbindelse med utflytting og innflytting og andre forhold.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter
Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 927 200 iht budsjett 2021.

Kostnader
Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 354 962.
Dette er kr 483 262 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte kostnader til fjernvarme, strøm og andel av saksomkostninger til rettsaken mellom Veidekke og Konfektfabrikken garasjesameie.

Resultat
Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 425 493 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.
Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 396 640.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 210 000 til drift og vedlikehold som omfatter bygninger, elektro, utvendig anlegg, heisanlegg, brannsikring, ventilasjonsanlegg og garasjeanlegg.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % 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 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med kr 700 000 for 2022.
NB! Fjernvarme og strømkostnader økte med kr 388 000,- fra 2020 til 2021.

Forsikring
Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 95 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Konfektfabrikken 4 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 2022.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 1. mars 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Konfektfabrikken 4 Sameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Konfektfabrikken 4 Sameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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.

Penneo document key: USHIO-UU3NS-ZGJ01-1JD7E-PELWE-T5QIJ

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: USHIO-UU3NS-ZGJ01-1JD7E-PELWE-T5QIJ

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

KONFEKTFABRIKKEN 4 SAMEIE
ORG.NR. 913 741 730, KUNDENR. 7416

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 927 200	1 914 049	1 927 000	2 047 000
Andre inntekter		0	35	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 927 200**	**1 914 084**	**1 927 000**	**2 047 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-11 280	-11 280	-11 500	-11 500
Styrehonorar	4	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	5	-7 436	-8 228	-6 500	-8 000
Forretningsførerhonorar		-104 965	-102 058	-103 000	-105 000
Konsulenthonorar	6	-235 601	-7 249	-11 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-363 457	-231 364	-220 000	-210 000
Forsikringer		-89 305	-92 071	-101 000	-95 000
Kommunale avgifter	8	-415 413	-456 781	-461 000	-463 000
Energi/fyring	9	-683 226	-295 214	-485 000	-700 000
TV-anlegg/bredbånd		-62 964	-62 964	-63 000	-65 000
Andre driftskostnader	10	-301 315	-305 054	-329 700	-277 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 354 962**	**-1 652 261**	**-1 871 700**	**-2 025 000**
DRIFTSRESULTAT		**-427 762**	**261 823**	**55 300**	**22 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 410	1 660	0	0
Finanskostnader	12	-141	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**2 270**	**1 660**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-425 493**	**263 483**	**55 300**	**22 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	263 483		
Fra opptjent egenkapital		-425 493	0		

KONFEKTFABRIKKEN 4 SAMEIE
ORG.NR. 913 741 730, KUNDENR. 7416

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	3 202
Driftskonto OBOS-banken		110 803	620 992
Sparekonto OBOS-banken		512 293	311 305
SUM OMLØPSMIDLER		**623 096**	**935 499**
SUM EIENDELER		**623 096**	**935 499**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		396 640	822 133
SUM EGENKAPITAL		**396 640**	**822 133**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		35 933	28 312
Leverandørgjeld		190 523	38 982
Annen kortsiktig gjeld		0	46 072
SUM KORTSIKTIG GJELD		**226 456**	**113 367**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**623 096**	**935 499**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.05.2022

Styret i Konfektfabrikken 4 Sameie

Tor Sigmund Walen /s/ Olivier Butstraen /s/ Ole Magnar Kvåle /s/

Ulf Cato Madsen /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. 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.

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader brøk	1 305 864
Felleskostnader likt	428 340
Felleskostnader brøk	130 032
Bredbånd	62 964
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 927 200**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	**-11 280**

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: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 80 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 436.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-229 864
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 737
SUM KONSULENTHONORAR	**-235 601**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-69 497
Drift/vedlikehold VVS	-4 867
Drift/vedlikehold elektro	-9 944
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-61 674
Drift/vedlikehold heisanlegg	-67 206
Drift/vedlikehold brannsikring	-104 795
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-36 583
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-8 891
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-363 457**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-242 658
Renovasjonsavgift	-172 755
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-415 413**

NOTE: 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-140 365
Fjernvarme	-542 861
SUM ENERGI / FYRING	**-683 226**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-3 000
Lyspærer og sikringer	-2 471
Vaktmestertjenester	-110 023
Vakthold	-24 698
Renhold ved firmaer	-131 020
Snørydding	-12 404
Andre fremmede tjenester	-9 220
Trykksaker	-462
Andre kontorkostnader	-78
Porto	-1 087
Bank- og kortgebyr	-3 102
Velferdskostnader	-3 750
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-301 315**

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	988
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	56
Andre renteinntekter	1 366
SUM FINANSINNTEKTER	**2 410**

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-141
SUM FINANSKOSTNADER	**-141**

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.

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 6606496. 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 slokkeutstyr 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 kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 23.05.22 og er åpent for avstemning i 7 dager
Siste dato for avstemning er 30.05.22
Selskapsnummer: 7288 **Selskapsnavn:** Konfektfabrikken 2 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Mary Vold er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*

Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Sammenslåing av sameiene i Konfektfabrikken

Sameiene Konfektfabrikken 1 Sameie (gbnr 227/590), Konfektfabrikken 2 Sameie (gbnr 227/591), Konfektfabrikken 3 Sameie (gbnr 227/592) og Konfektfabrikken 4 Sameie (gbnr 227/593) sammenslås til ett eierseksjonssameie. Det sammenslåtte sameiet skal hete Sameiet Konfektfabrikken. Eiendommen gbnr 227/185 i Oslo kommune (bakgården) skal sammenføyes med eiendommen som skal utgjøre Sameiet Konfektfabrikken (gbnr 227/590).

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Overføring av kapital til sammenslått sameie

Det overføres kr. 180 000 fra Konfektfabrikken 2 til det nye sameiet, Sameiet Konfektfabrikken. Eventuelt overskytende innestående beløp utbetales sameierne i henhold til eksisterende sameiebrøk.

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

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.