



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 924 440 090
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET FABRIKKLØKKA
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Ranheimsvegen 9
7044 TRONDHEIM

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: Ragnhild Enger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2022

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, 13.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 302 864	2 628 131
Sum inntekter		2 302 864	2 628 131
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		2 210 600	1 883 017
Sum kostnader		2 324 700	1 997 117
Driftsresultat		-21 836	631 014
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 010	3 279
Sum finansinntekter		2 010	3 279
Annen finanskostnad			185
Sum finanskostnader		0	185
Netto finans		2 010	3 094
Ordinært resultat før skattekostnad		-19 826	634 108
Ordinært resultat etter skattekostnad		-19 826	634 108
Årsresultat		-19 826	634 108
Totalresultat		-19 826	634 108
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-19 826	634 108
Sum overføringer og disponeringer		-19 826	634 108



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			
Andre fordringer		115 022	68 706
Sum fordringer		115 022	68 706
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 241 012	1 275 548
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 241 012	1 275 548
Sum omløpsmidler		1 356 034	1 344 254
SUM EIENDELER		1 356 034	1 344 254

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 131 683	1 151 509
Sum opptjent egenkapital		1 131 683	1 151 509
Sum egenkapital		1 131 683	1 151 509
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		167 408	96 427
Annen kortsiktig gjeld		56 943	96 318
Sum kortsiktig gjeld		224 351	192 745
Sum gjeld		224 351	192 745
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 356 034	1 344 254



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 266234

Enheten

Organisasjonsnummer: 924 440 090
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET FABRIKKLØKKA
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Ranheimsvegen 9
7044 TRONDHEIM

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: Ragnhild Enger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2022

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, 24.05.2022



Organisasjonsnr: 924 440 090
SAMEIET FABRIKKLØKKA

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 302 864	2 628 131
Sum inntekter		2 302 864	2 628 131
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		2 210 600	1 883 017
Sum kostnader		2 324 700	1 997 117
Driftsresultat		-21 836	631 014
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 010	3 279
Sum finansinntekter		2 010	3 279
Annen finanskostnad			185
Sum finanskostnader		0	185
Netto finans		2 010	3 094
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		-19 826	634 108
Årsresultat		-19 826	634 108
Totalresultat		-19 826	634 108
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-19 826	634 108
Sum overføringer og disponeringer		-19 826	634 108



Organisasjonsnr: 924 440 090
SAMEIET FABRIKKLØKKA

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			
Andre fordringer		115 022	68 706
Sum fordringer		115 022	68 706
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 241 012	1 275 548
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 241 012	1 275 548
Sum omløpsmidler		1 356 034	1 344 254
SUM EIENDELER		1 356 034	1 344 254
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 131 683	1 151 509
Sum opptjent egenkapital		1 131 683	1 151 509



Sum egenkapital	1 131 683	1 151 509
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	167 408	96 427
Annen kortsiktig gjeld	56 943	96 318
Sum kortsiktig gjeld	224 351	192 745
Sum gjeld	224 351	192 745
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 356 034	1 344 254



Organisasjonsnr: 924 440 090
SAMEIET FABRIKKLØKKA

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

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

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Sameiet Fabrikkløkka

Digitalt årsmøte avholdes 25. april - 28. april 2022

Selskapsnummer: 7779





Velkommen til årsmøte i Sameiet Fabrikkløkka

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 25. april kl. 09:00 og lukker 28. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7779>

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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Fabrikkløkka



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

Marcus Schei Wiseth og Tone Sønvisen er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring fra egenkapital til å dekke underskuddet på årets resultat

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 19.826,- og dekkes ved overføring fra egenkapital.

Vedlegg

1. 7779 Sameiet Fabrikkløkka 250422.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 100.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 100.000,-

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Innstilling fra valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Arild Rødahl

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Liinamaa-Dehls
- Marcus Schei Wiseth
- Tone Sønvisen

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Erik Sæther

Valg av 1 valgkomite Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Elin Alvestrand

Vedlegg

1. Innstilling valgkomite FL 130322.pdf





ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Arild Rødahl	Dakota 2 B
Styremedlem	Elin Alvestrand	Dakota 2 E
Styremedlem	Bjørn Tore Hals	Dakota 2 D
Styremedlem	Marius Risethsve	Dakota 2 A
Styremedlem (Halv periode)	Eva Annie Svendsen	Dakota 2 E
Varamedlem	Hans Morten Nordahl	Dakota 2 B

Valgkomiteen

Maj Liv Eide	Dakota 2 A
Kaja Garbom Sørbotten	Dakota 2 B

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Sameiet Fabrikkløkka

Sameiet består av 97 seksjoner.

Sameiet Fabrikkløkka er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 924440090, og ligger i Trondheim kommune med følgende adresse:

Dakota 2 A - E

Gårds- og bruksnummer:

415 250

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

Sameiet Fabrikkløkka 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 PWC.



Styrets arbeid 2021-2022

Styret har bestått av styreleder og fire styremedlemmer. Et styremedlem har flyttet fra sameiet underveis i perioden. Styret har fullført siste halvår av perioden og tre styremedlemmer .

Fra styret er en representant med i realsameiet Nye Lilleby Fellesarealer som styremedlem, en representant er med i styret i realsameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 3 som styreleder.

Styret har avholdt faste månedlige styremøter. Det har blitt en god del digitale styremøter, men også noen fysiske møter igjen den siste tiden.

Styret har fordelt faste arbeidsoppgaver og ansvar blant styremedlemmene som det rapporteres fast fra ved hvert styremøte. I tillegg tas saker opp som kommer inn fortløpende.

Styret benytter aktivt arbeidsportalen fra OBOS til styrearbeidet, og til å formidle informasjon ut til sameiets beboere. Styrerommet og Vibbo portalen fra OBOS utvikles stadig med nye funksjoner som forenkler det administrative arbeidet for styret.

Styret har innhentet pristilbud fra tre leverandører på fasadevask som blir fast vedlikehold hvert andre år. Styret har valgt selskapet eir som leverandør. Første vask skal avholdes i løpet av våren 2022.

Det ble avholdt brannøvelse med test av brannalarm og evakuering av bygget tirsdag 07.12.2021.

Årsmøtevedtak på installasjon av videoovervåkning i parkeringskjeller ble overført og effektivert av styret i Nye Lilleby Parkeringskjeller 3. Anlegget var i drift fra september 2022. Nordr og OTTO avsluttet pilot perioden med bildeling i kjelleren fra januar 2022. PK3 og PK1 har inngått en felles vaskeavtale sammen med leverandøren Gokall AS.

Det ble foretatt en økning av felleskostnadene fra januar 2022 til å gjenspeile generell prisøkning, økning på kabel TV/bredbånd og økt kostnad for fjernvarme.

Styret Sameiet Fabrikkløkka



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 2 302 864.

Dette er kr 421 136 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at inntekt i forbindelse med innkreving for parkeringsplasser/bod (kr 245 796) og fellessameie (kr 87 300) er ført i balansen (se note 2 i regnskapet) og dermed ikke ført som inntekt.

Andre inntekter består i hovedsak av oppstartskapital se note 3 i regnskapet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 324 700.

Dette er kr 288 702 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak samme årsak som differansen på inntektene, her er tilsvarende kostnader ført i balansen. Kostnader til drift og vedlikehold er lavere enn budsjettet, kr 267 376 mot budsjettet kr 563 592. Kostnader til strøm og fjernvarme er høyere enn budsjettet, kr 851 059 mot budsjettet kr 700 000.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 19 826 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 1 131 683

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 150 000 til større vedlikehold som omfatter fasadevask.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører er det budsjettert med kr 820 000 i samlede energikostnader. Forbruk energikostnader i 2021 var kr 851 059.

Lån

Sameiet Fabrikkløkka har ikke lån.

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 følgende endringer av felleskostnadene fra 01.01.22:

- Kategorien Felleskostnader med 3,4%.
- Kategorien TV/Bredbånd med kr. 14.
- Kategorien Fjernvarme med 24%.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Fabrikkløkka

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Fabrikkløkkas årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 sameiet 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
7779 Sameiet Fabrikkløkka 250422.pdf
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Sameiet Fabrikkløkka

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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>.

Oslo, 17. Mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



SAMEIET FABRIKKLØKKA ORG.NR. 924 440 090

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 222 730	2 117 737	2 724 000	2 462 000
Andre inntekter	3	80 134	510 394	30 000	0
SUM DRIFTSINTEKTER		2 302 864	2 628 131	2 754 000	2 462 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-7 590	-14 813	-10 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-140 860	-168 958	-142 000	-144 600
Konsulenthonorar	7	-2 059	-7 037	0	0
Drift og vedlikehold	8	-267 376	-177 592	-563 592	-465 000
Forsikringer		-137 654	-130 822	-137 000	-143 200
Kommunale avgifter		0	-1 092	-2 000	-2 000
Kostnader sameie		0	0	-180 000	0
Energi/fyring	9	-851 059	-652 100	-700 000	-820 000
TV-anlegg/bredbånd		-487 716	-432 166	-492 710	-511 000
Andre driftskostnader	10	-316 287	-298 438	-272 000	-337 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 324 700	-1 997 117	-2 613 402	-2 548 400
DRIFTSRESULTAT		-21 836	631 014	140 598	-86 400
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 010	3 279	0	0
Finanskostnader		0	-185	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		2 010	3 094	0	0
ÅRSRESULTAT		-19 826	634 108	140 598	-86 400
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	634 108		
Fra opptjent egenkapital		-19 826	0		



SAMEIET FABRIKKLØKKA
ORG.NR. 924 440 090

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 293	4 820
Forskuddsbetalte kostnader		110 729	63 886
Driftskonto OBOS-banken		279 972	351 519
Sparekonto OBOS-banken		961 040	924 029
SUM OMLØPSMIDLER		1 356 034	1 344 254
SUM EIENDELER		1 356 034	1 344 254
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 131 683	1 151 509
SUM EGENKAPITAL		1 131 683	1 151 509
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		56 551	34 513
Leverandørgjeld		167 408	96 427
Annen kortsiktig gjeld	12	392	61 805
SUM KORTSIKTIG GJELD		224 351	192 745
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 356 034	1 344 254
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 25.02.2022

Styret i Sameiet Fabrikkløkka

Arild Rødahl /s/

Elin Alvestrand/s/

Bjørn Tore Hals /s/

Marius Risethsve /s/

Eva Annie Svendsen /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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 157 292
Fjernvarme	608 256
TV/bredbånd	494 700
Kontingent utomhus	174 600
Parkering	159 240
Bod	109 840
Videoov. engangsinnbet	18 966
Overført Sameiet Nye Lilleby Parkeringskj. 3	-79 768
Overført Sameiet Nye Lilleby Fellesareal	-87 300
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	2 555 826

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Overført Sameiet Nye Lilleby Parkeringskj. 3	-245 796
Overført Sameiet Nye Lilleby Fellesareal	-87 300
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	2 222 730

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigeringer	134
Oppstartkapital	80 000
SUM ANDRE INNTEKTER	80 134

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.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 694, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 590.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand, Advokatene i OBOS	-750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 309
SUM KONSULENTHONORAR	-2 059

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-43 050
Drift/vedlikehold elektro	-16 875
Drift/vedlikehold heisanlegg	-117 493
Drift/vedlikehold brannsikring	-51 786
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-38 172
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-267 376

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-51 607
Fjernvarme	-799 452
SUM ENERGI / FYRING	-851 059

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-21 240
Vakthold	-8 468
Renhold ved firmaer	-280 128
Andre fremmede tjenester	-469
Andre kostnader tillitsvalgte	-694
Porto	-1 648
Bank- og kortgebyr	-3 641
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-316 287

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 011
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-1
SUM FINANSINNTEKTER	2 010

NOTE: 12**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fakturagebyr	-392
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-392



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret kan nås på: fabrikklokka@styrerommet.no

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.

Vaktmester

Vaktmestertjenester utføres av Orion Vaktmesterservice AS.

Parkering

Parkeringskjelleren med bodareal er organisert som en egen eiendom, Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 3, med eget styre og vedtekter.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos OBOS Eiendomsforvaltning.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7174238. 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.



Innstilling valgkomite

13.03.2022 20:59

Fra: "Kaja Garbom Sørbotten" <kajsoerb@gmail.com>

Til: fabrikklokka@styrerommet.no

Kopi: Maj Liv Eide <maj-le@online.no>

Her er valgkomiteens innstilling

Styreleder (1 år): Arild Rødahl

Styremedlem (2 år): Anne Liinamaa-Dehls

Styremedlem (2 år): Marcus Schei Wiseth

Styremedlem (2 år): Tone Sønvisen

Sittende styremedlem (1 år): Marius Risethsve

Varamedlem (2 år): Erik Sæther (Har sagt seg villig til å stille til valg 2023)

Valgkomité (2 år): Elin Alvestrand

Mvh

Maj og Kaja

--

Kaja Garbom Sørbotten

Tlf:(+47) 930 62 672



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 25.04.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 28.04.22

Selskapsnummer: 7779 **Selskapsnavn:** Sameiet Fabrikkløkka

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Marcus Schei Wiseth og Tone Sønvisen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 19.826,- og dekkes ved overføring fra egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 100.000,-

For

Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Arild Rødahl

Styremedlem (3 skal velges)

Anne Liinamaa-Dehls

Marcus Schei Wiseth

Tone Sønvisen

Varamedlem (1 skal velges)

Erik Sæther

Valgkomite (1 skal velges)

Elin Alvestrand

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.