



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 913 741 730  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: KONFEKTFABRIKKEN 4 SAMEIE  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

### 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: Lena Hafsten Karlsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.03.2020

### Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 28.07.2021



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 987 420	1 857 655
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 987 420</b>	<b>1 857 655</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Annen driftskostnad		1 755 074	1 886 022
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 846 354</b>	<b>1 977 302</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>141 066</b>	<b>-119 648</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 428	3 480
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 428</b>	<b>3 480</b>
Annen finanskostnad		201	67
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>201</b>	<b>67</b>
<b>Netto finans</b>		<b>3 227</b>	<b>3 413</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>144 293</b>	<b>-116 235</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>144 293</b>	<b>-116 235</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>144 293</b>	<b>-116 235</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>144 293</b>	<b>-116 235</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		144 293	-116 235
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>144 293</b>	<b>-116 235</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		2 400	3 416
Andre fordringer		91 718	111 731
Sum fordringer		94 118	115 147
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		724 071	503 226
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		724 071	503 226
Sum omløpsmidler		818 189	618 373
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>818 189</b>	<b>618 373</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		558 650	414 357
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>558 650</b>	<b>414 357</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>558 650</b>	<b>414 357</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		220 264	169 708
Annen kortsiktig gjeld		39 275	34 309
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>259 539</b>	<b>204 017</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>259 539</b>	<b>204 017</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>818 189</b>	<b>618 373</b>



## **Til seksjonseierne i Konfektfabrikken 4 Sameie**

**Velkommen til årsmøte, torsdag 5. mars 2020 kl. 18:00 hos OBOS Hammersborg torg 1.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2019. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Konfektfabrikken 4 Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Konfektfabrikken 4 Sameie  
avholdes torsdag 5 mars 2020 kl. 18:00 hos OBOS Hammersborg torg 1.**

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

**2. ÅRSRAPPORT FOR 2019**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2019**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**5. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Forslag til endring av vedtektene - fra styret

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1-3 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1-2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Oslo, 20.02.2020  
Styret i Konfektfabrikken 4 Sameie

Sidsel Væring /s/    Eivind Ratajewski Kluge /s/    Jørn Kristiansen /s/



## ÅRSRAPPORT FOR 2019

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Sidsel Væring	2019-2021	Malmøgata 4
Styremedlem	Eivind Ratajewski Kluge	2019-2021	Sømveien 29 B
Styremedlem	Jørn Kristiansen	2019-2020	Malmøgata 2
Varamedlem	Ruben Karlsnes Skilnand	2019-2020	Gøteborggata 20
Varamedlem	Ann Rebecka Tjulander	2019-2020	Malmøgata 4

### Valgkomiteen

Arne Jørgensen

Gøteborggata 20

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### 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.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Konfektfabrikken 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. Styrets rådgiver er Robin Horgheim. Sameiets revisor er BDO AS.



## Årsmelding fra styret i Konfektfabrikken4

Styret har hatt fem fysiske styremøter i løpet av året. Det har i tillegg vært kommunikasjon mellom styremedlemmene via e-post og telefon. Styremedlem Eivind Kluge flyttet fra sameiet høsten 2019, er styremedlem frem til årsmøte, men fritatt for oppmøte. Varamedlemmene Rebecka Tjulander og Ruben Skilnad har deltatt på de siste møtene.

De nye postkassene er nå betalt og fungerer bra. Det var et par innbrudd/forsøk på innbrudd helt i starten i november 2018, men i 2019 har det ikke vært noen hendelser. Også dette året har beboerne vært flinke til å spare oss for penger ved sørge for at det ikke kommer sand og grus i slissene til heisdørene. Ingen utrykking som skyldes sand og grus denne vintersesongen heller.

I forbindelse med opparbeidelse av gatetunet mot det tidligere administrasjonsbygget til Mondalez, som nå er omgjort til leiligheter, ble deler av smijerns-gjerdet fjernet. Det tok lang tid, men i høst kom endelig nye gjerder og låsbare porter som sikrer fellesområdet. Dessverre står portene fra Gøteborggata stadig åpne. Det vurderes forskjellige typer automatisk lukking, men det har vist seg at det er noen problemer knyttet til vinterhalvårets snø og is.

Dette er noe Konfektfabrikken4 alene kan vurdere, men samarbeider med de andre sameiene. Abonnementet fra Get TV/kabel opphørte 1. juli og vi gikk over til fibernett fra Lynet. Det er alltid noen som ikke er fornøyd, men de aller fleste tilbakemeldinger har vært positive. Noen få har gått inn i avtaler med leverandører av TV, men de fleste streamer. Oppgradering er betydelig rimeligere hos Lynet vs Get.

Styret jobbet med tilbud i forbindelse med elektroniske låser da vi fikk tilbud fra OBOS om et prøveprosjekt med adgang via mobiltelefon. Vi aksepterte dette og prosjekt Unloc ble montert i november. Først testet ut av styremedlemmene, men i desember fikk eiere tilgang til alle oppganger + smijernsport.

I romjulen ble også alle registrerte leietakere lagt til. Deres tilgang ble redusert til egen inngangsdør og smijernsport. Systemet skal evalueres om ca. 6 mnd. og vi oppfordrer alle til å benytte seg av dette.

OBOS lanserer til våren VIBBO en ny, enklere hjemmeside med informasjon og kommunikasjons-muligheter til beboere. OBOS vil etter hvert også registrere leietakere og det er derfor enda viktigere at eiere informerer. Styret sender alltid ut e-posten «Velkommen til Konfektfabrikken4» til alle som flytter inn i vårt sameie. Denne e-posten inneholder spørsmål om navn på lister ved ringeklokker og postkasseskilt, samt praktiske opplysninger og regler.

Det kommer i 2020 nye lover i forbindelse med korttidsutleie under 30 dager. Da fritas eier for plikt til å informere styret om nye eiere. Hvis styret ikke får informasjon blir resultatet at leietakerne ikke blir informert om husordensregler, hvor de skal henvende seg og de får heller ikke tilgang til Unloc. De blir ikke registrert på beboerlistene og kan ikke motta post, ettersom det kun godtas våre egenproduserte postkasseskilt på postkassene. Klistrelapper blir fjernet. Vi håper or at vi kan ha samme oversikt og gode forhold til alle våre leietakere også i fremtiden.

Garasjen, som er eget sameie, har fremdeles noen problemer med innbrudd og hærverk så vi henstiller nok en gang våre beboere å passe på at ikke uvedkommende kommer inn ved ut -og innkjøring av garasjeporten.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2019

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2020.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2019 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2019 var til sammen kr 1 987 420,-

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økninger av felleskostnader.

Andre inntekter består i hovedsak av portåpner og postkasser.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2019 var til sammen kr 1 846 354,-

### **Resultat**

Årets resultat på kr 144 293,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2019.**

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2019 var kr 558 650,-

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2019 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2020

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2020. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 235 000,- til vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høst 2020 til grunn en økning på 4,6 % for renovasjon, 10,5 % for vann og avløp og 7,5 % reduksjon av feiegebyret for 2020. 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 budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2019.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2020 har økt med kr 8 400,-. Premiendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,5 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Konfektfabrikken 4 Sameie.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2020)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 1,00 % p.a

### 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 2020.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2020.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

## Uavhengig revisors beretning

### Til årsmøtet i Konfektfabrikken 4 Sameie

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Konfektfabrikken 4 Sameie.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2019
- Resultatregnskap for 2019
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2019, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### Annen informasjon

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

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

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

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

#### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 mistligheter 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 avvirket.



#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

#### Uttalelse om andre lovmessige krav

##### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 06. februar 2020  
BDO AS

Hans Petter Urkedal  
registrert revisor

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

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 978 496	1 753 416	1 861 000	1 914 000
Andre inntekter	3	8 924	104 239	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 987 420</b>	<b>1 857 655</b>	<b>1 861 000</b>	<b>1 914 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-11 280	-11 280	-11 500	-11 500
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-8 958	-8 816	-6 500	-6 500
Forretningsførerhonorar		-99 183	-96 573	-100 000	-100 000
Konsulenthonorar	7	-5 395	-4 763	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-273 294	-392 134	-270 000	-235 000
Forsikringer		-78 049	-72 133	-75 000	-80 000
Kommunale avgifter	9	-422 094	-386 491	-423 400	-457 000
Energi/fyring	10	-481 893	-493 245	-510 000	-490 000
TV-anlegg/bredbånd		-117 945	-167 442	-168 000	-62 000
Andre driftskostnader	11	-268 265	-264 426	-288 700	-278 700
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 846 354</b>	<b>-1 977 302</b>	<b>-1 948 100</b>	<b>-1 815 700</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>141 066</b>	<b>-119 648</b>	<b>-87 100</b>	<b>98 300</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	3 428	3 480	5 000	5 000
Finanskostnader	13	-201	-67	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>3 227</b>	<b>3 413</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>144 293</b>	<b>-116 235</b>	<b>-82 100</b>	<b>103 300</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-116 235		
Til opptjent egenkapital		144 293	0		



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

**BALANSE**

	Note	2019	2018
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	8 014
Kundefordringer		2 400	3 416
Kortsiktige fordringer	14	91 718	103 717
Driftskonto OBOS-banken		414 257	18 428
Sparekonto OBOS-banken		309 814	484 798
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>818 189</b>	<b>618 373</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>818 189</b>	<b>618 373</b>
<hr/>			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		558 650	414 357
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>558 650</b>	<b>414 357</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		29 240	34 309
Leverandørgjeld		220 264	169 708
Annen kortsiktig gjeld	15	10 035	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>259 539</b>	<b>204 017</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>818 189</b>	<b>618 373</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.02.2020  
Styret i Konfektfabrikken 4 Sameie

Sidsel Væring /s/

Eivind Ratajewski Kluge /s/

Jørn Kristiansen /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKKSkonto**

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

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader brøk	1 186 992
Felleskostnader	389 400
Felleskostnader brøk	130 032
Ny postkasse	117 200
TV	110 160
Bredbånd	44 712
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 978 496</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Portåpner	3 924
Postkasser	5 000
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>8 924</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-11 280
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-11 280</b>



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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2018/2019, og er på kr 80 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 958.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 395
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-5 395</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-50 366
Drift/vedlikehold elektro	-2 873
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-57 118
Drift/vedlikehold heisanlegg	-71 652
Drift/vedlikehold brannsikring	-19 329
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-66 955
Egenandel forsikring	-5 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-273 294</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-258 571
Renovasjonsavgift	-163 523
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-422 094</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-84 374
Fjernvarme	-397 519
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-481 893</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-998
Lyspærer og sikringer	-4 973
Vaktmestertjenester	-134 859
Renhold ved firmaer	-117 004



Andre fremmede tjenester	-2 589
Kontor- og datarekvisita	-800
Trykksaker	-1 238
Porto	-1 932
Bank- og kortgebyr	-3 164
Velferdskostnader	-709
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-268 265</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	326
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 016
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	86
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>3 428</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Andre rentekostnader	-201
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-201</b>

**NOTE: 14****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Forsikring 2020 (blir kostnadsført i 2020)	86 471
Kabeltv 2020 (blir kostnadsført i 2020)	5 247
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>91 718</b>

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke forfalte fakturaer som vedrører 2020, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2020.

**NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Dobbel fakturering	-10 035
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-10 035</b>



#### 4. Godtgjørelse til styret

#### 5. Innkomne forslag

##### A) Forslag om endring av vedtektene

**Forslagsstiller:** Styret

**Saksinformasjon:** Fra 01.01.2020 trådte flere ny bestemmelse i kraft i eierseksjonsloven. Eierseksjonsloven er ufravikelig, og bestemmelsene vil gjelde for vårt sameie uansett om de tas inn i vedtektene eller ikke. I samarbeid med forretningsfører har styret identifisert det vi mener er de viktigste og mest relevante endringene i loven for vårt sameie, og styret anbefaler at disse bestemmelsene tas inn i våre vedtekter. De anbefalte endringene er som følger:

**Forslag til vedtak:** Ny bestemmelse om ervervsbegrensning, under § 2-1 om rettslig råderett, etter følgende setning i dagens vedtekter

«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.»

Ny bestemmelse om korttidsutleie som nytt og eget avsnitt under bestemmelsen om rettslig disposisjonsrett:

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

Ny/endret bestemmelse som følger under bestemmelsen om korttidsutleie:

«Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i § 2-1 (1) (*her skal det vises til den nye bestemmelsen om korttidsutleie over*). Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.»

Ny siste setning i vedtektsbestemmelsen om «6-2 Pålegg om salg»:

«Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.»

**Styrets innstilling:** Det foreslås at endringene over flettes inn i eksisterende vedtekter.

**Stemmekrav:** 2/3 flertall.



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Tor Walen

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Ruben Skilnad

Ole Kvåle

Oliver Bustræen

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

Bjørnar Tommelstad

**D. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Arne Jørgensen

I valgkomiteen for Konfektfabrikken 4 Sameie

Arne Jørgensen



## Vaktmester

Konfektfabrikken 4 Sameie har avtale om vaktmestertjeneste med OBOS Eiendomsdrift. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv dersom man i egen regi engasjerer vaktmester.

## Renhold

Sameiet har avtale med OBOS Eiendomsdrift om renhold av fellesarealene.

## Nøkler

Nøkler kan bestilles hos styret.

## 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 på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

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

## Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. 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](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. 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](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.