



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 836 820
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: GAMLE MARGARINFABRIKKEN SAMEIE
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 22.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 191 752	3 920 734
Sum inntekter		4 191 752	3 920 734
Kostnader			
Lønnskostnad		156 556	521 287
Annen driftskostnad		4 112 054	4 362 994
Sum kostnader		4 268 610	4 884 281
Driftsresultat		-76 858	-963 546
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		50 085	7 081
Sum finansinntekter		50 085	7 081
Annen finanskostnad		308 470	46 838
Sum finanskostnader		308 470	46 838
Netto finans		-258 385	-39 757
Resultat før skattekostnad		-335 243	-1 003 304
Årsresultat		-335 243	-1 003 304
Totalresultat		-335 243	-1 003 304
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-335 243	-1 003 304
Sum overføringer og disponeringer		-335 243	-1 003 304



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		49 751	123 832
Sum fordringer		49 751	123 832
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 029 864	2 805 012
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 029 864	2 805 012
Sum omløpsmidler		4 079 614	2 928 844
SUM EIENDELER		4 079 614	2 928 844

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 374 644	1 039 402
Sum opptjent egenkapital		-1 374 644	-1 039 402
Sum egenkapital		-1 374 644	-1 039 402
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 847 719	2 979 240
Sum annen langsiktig gjeld		4 847 719	2 979 240
Sum langsiktig gjeld		4 847 719	2 979 240
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		41 233	955
Leverandørgjeld		514 945	574 575
Skyldige offentlige avgifter		4 271	58 014
Annen kortsiktig gjeld		46 090	355 461
Sum kortsiktig gjeld		606 540	989 006
Sum gjeld		5 454 259	3 968 246
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 079 614	2 928 844



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 564639

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 836 820
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: GAMLE MARGARINFABRIKKEN SAMEIE
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 20.07.2024



Organisasjonsnr: 913 836 820
GAMLE MARGARINFABRIKKEN SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 191 752	3 920 734
Sum inntekter		4 191 752	3 920 734
Kostnader			
Lønnskostnad		156 556	521 287
Annen driftskostnad		4 112 054	4 362 994
Sum kostnader		4 268 610	4 884 281
Driftsresultat		-76 858	-963 546
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		50 085	7 081
Sum finansinntekter		50 085	7 081
Annen finanskostnad		308 470	46 838
Sum finanskostnader		308 470	46 838
Netto finans		-258 385	-39 757
Resultat før skattekostnad		-335 243	-1 003 304
Årsresultat		-335 243	-1 003 304
Totalresultat		-335 243	-1 003 304
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-335 243	-1 003 304
Sum overføringer og disponeringer		-335 243	-1 003 304



Organisasjonsnr: 913 836 820
GAMLE MARGARINFABRIKKEN SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		49 751	123 832
Sum fordringer		49 751	123 832
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 029 864	2 805 012
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 029 864	2 805 012
Sum omløpsmidler		4 079 614	2 928 844
SUM EIENDELER		4 079 614	2 928 844
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 374 644	1 039 402
Sum opptjent egenkapital		-1 374 644	-1 039 402



Sum egenkapital	-1 374 644	-1 039 402
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 847 719	2 979 240
Sum annen langsiktig gjeld	4 847 719	2 979 240
Sum langsiktig gjeld	4 847 719	2 979 240
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	41 233	955
Leverandørgjeld	514 945	574 575
Skyldige offentlige avgifter	4 271	58 014
Annen kortsiktig gjeld	46 090	355 461
Sum kortsiktig gjeld	606 540	989 006
Sum gjeld	5 454 259	3 968 246
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 079 614	2 928 844



Organisasjonsnr: 913 836 820
GAMLE MARGARINFABRIKKEN SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	263250.00	275000.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	55448.00	50073.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	26852.00	35639.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	345550.00	360712.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn



Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7428

Gamle Margarinfabrikken Sameie



Velkommen til årsmøte i Gamle Margarinfabrikken 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.

Dato for årsmøtet:

28. mai 2024 kl. 18:00, Borggata 11 (Jesus is Lord Church).

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Tilleggs godtgjørelse til styreleder
8. Godtgjørelse for styrearbeid og prosjektarbeid
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Gamle Margarinfabrikken Sameie



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår styreleder som møteleder.

Forslag til vedtak

Styreleder velges som møteleder

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Velges i møtet



Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital

Vedlegg
1. 7428 - Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret for perioden fra årsmøtet 2023 og fram til årsmøtet 24 foreslås satt til kr. 130 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 130 000



Sak 7

Tilleggsgodtgjørelse til styreleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Under forutsetning av årsmøtets godkjenning, har styret også i 2023 vedtatt at det skal kjøpes tjenester av styreleder i forbindelse med prosjektarbeid.

Styret har godkjent timelister og basert på tid medgått er beløpet foreslått satt til kr 203 375 + MVA - totalt kroner 254 218,75 (inkludert MVA). Beløpet faktureres.

PS: Styreleder deltok ikke i behandling av saken

Forslag til vedtak

Tilleggsgodtgjørelse godkjennes

Sak 8

Godtgjørelse for styrearbeid og prosjektarbeid

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet er avhengig av at enkelte styremedlemmer påtar seg arbeidsoppgaver utover det som er rimelig å forvente av et tillitsverv. Styret vurderer det som mer formålstjenelig og rimeligere at slikt arbeid utføres av styremedlemmer framfor ekstern innleie.

Styrets innstilling

Styret foreslår følgende prinsipp:

Hvert valgte styremedlem mottar et årlig styrehonorar a kroner 20 000,-

Ekstraordinært prosjektarbeid honoreres i tillegg etter medgått tid innenfor en samlet totalramme på kr 300 000,- for ett regnskapsår. Kostnader utover dette må godkjennes i et årsmøte.

Styret har for 2024 lagt opp til at styreleder og et styremedlem kan levere timelister for innsats utover ordinært styrearbeid. Styret skal løpende og enstemmig godkjenne hvilke oppgaver dette gjelder og innenfor økonomisk ramme.

Forslag til vedtak

Prinsipp for godtgjørelse vedtas

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- **Trygve Sørvaag**

Trygve har ledet sameiet gjennom en lang rekke store og små utfordringer siden oppstarten og han har sagt ja til å stille som styreleder for en ny periode. "Vi har fortsatt en del prosjekter som er påbegynt og som må avsluttes", sier Trygve

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Amalie Vågen**

Jeg er 31 år og opprinnelig fra Karmøy, men har bodd på Østlandet siden 2017. Jeg har en master i eiendomsutvikling fra Norges miljø- og biovitenskapelige universitet. Jeg jobber nå som seniorrådgiver på eiendomsavdelingen i Tolletaten. Her jobber jeg med eiendomsforvaltning og er prosjektleder på innleieprosjekter. Jeg jobber med et bredt spekter av ulike oppgaver i en organisasjon hvor ingen dager er like. Jeg er derfor god til å sette meg inn i nye problemstillinger og tilegne meg ny kunnskap som er relevant for å håndtere det som kommer.

Jeg har ingen erfaring fra styrearbeid fra tidligere, men har en stund tenkt at det kunne vært spennende å lære litt mer om dette. Det er hyggelig å kunne bidra i sameiet og samtidig få litt nye erfaringer på veien.

- **Bjørn Olaf Grevstad**

Bjørn har vært sentral i styret i mange år og har blitt en svært viktig støttespiller med sitt rolige vesen og tydelige stemme.

- **Kristian Holm Carlsen**

Jeg har god kjennskap til sameiet, jobber effektivt og er ryddig slik at styret kan kommunisere godt og få ting gjort.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Anna Biermann**

Anna har fartstid både som styremedlem og vara og har bla hatt ansvar for prosjektet med elbil-lader.

- **Espen Haviken**

Har god oversikt over sameiet etter å ha sittet i styret i noen år, men har ikke mulighet til å prioritere styrearbeid som styreleder/medlem. Stiller derfor som varamedlem som kan steppe inn når det trengs.

- **Rune Emberland Sandstad**

Rune har vært med i styret siden starten av sameiet og ivaretar kontinuitet i sameiet.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Trygve Sørvaag (på valg)	Jens Bjelkes Gate 61
Styremedlem	Bjørn Olaf Grevstad (på valg)	Byveien 123
Styremedlem	Fredrik Laurentius Koren	Jens Bjelkes Gate 61
Styremedlem	Rune Emberland Sandstad (på valg)	Jens Bjelkes Gate 61
Varamedlem	Anna Biermann (på valg)	Jens Bjelkes Gate 61
Varamedlem	Espen Haviken (på valg)	Jens Bjelkes Gate 61

Generelle opplysninger om Gamle Margarinfabrikken Sameie

Sameiet består av 35 seksjoner – hvorav 31 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner. En av seksjonene utgjør et garasjeanlegg.

Gamle Margarinfabrikken Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 913836820, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresser:

Borggata 7 (seksjon 10, Kulturseksjonen)
Borggata 9 (seksjon 9, Garasje-seksjon)
Borggata 11 (seksjon 2, Jesus is Lord Church)
Jens Bjelkes gate 57 (seksjon 1, Joker-butikken)
Jens Bjelkes gate 59 ("Villaen")
Jens Bjelkes gate 61 (Hovedadresse sameiet og boliger + postadresse)

Gårds- og bruksnummer:

231 28

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

Gamle Margarinfabrikken Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO.

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. Alle viktige nyheter og meldinger fra styret publiseres her.



Styrets arbeid i 2023

2023 har vært et travelt år preget av flere store prosjekter knyttet til oppgraderinger og utbedringer av sameiet.

I løpet av året har styret og styreleder, i rollen som prosjektleder, organisert mer enn 41 befaringer og eksterne møter, mottatt eller sendt mer enn 1400 eposter og lagt ned 163 timer i prosjektarbeid.

Prosjekter i fokus

Ny port og gjerde

Det største og mest omfattende prosjektet er ny glassport og gjerde som ble satt opp i 2023. Det ble samtidig gjort store ombygginger av inngangspartiet for å fjerne rotter som hadde etablert seg i området og det ble etablert et nytt og oppgradert inngangsparti med brostein, beplantning, vannhåndtering og føringskabler for vanning. Hovedmålet var å etablere et innbydende og trygd inngangsparti og forhindre at gjenger samler seg i området. Endringene har så langt hatt en svært positiv effekt. Totalkostnader ca 1,9 MNOK.

Gravearbeider i bakgården

Gjennom hele sommeren ble det gjennomført omfattende gravearbeider med tunge maskiner i bakgården for å drenere og sikre nedre del av bygget (kultur) mot lekkasjer og vann som trenger inn i kjeller. Arbeidet ble utført og bekostet av seksjonseier i samråd med styret.

Reklamasjonsarbeider etter forliksavtale

29. september 2023 markerte vi at alle punktene i forliksavtalen var gjennomført i tråd med avtalen. Dette var nesten ett år etter fristen som ble satt i avtalen, men det viktigste for sameiet var at alle punktene faktisk ble utbedret og kontrollert av sameiets bygningskonsulent.

Siden har det dessverre vist seg at det igjen lekker vann fra atrium og ned i underliggende etasje, at det trekker inn vann i svalganger og at det fortsatt flasser av murpuss enkelte steder. Styret har reklamert på reklamasjonsarbeidene som ble utført og følger opp saken. Det betyr dessverre at det må utføres ytterligere arbeider før vi kan avslutte reklamasjonssaken som nå går inn i sitt tiende (!!!) år.

Oppgradering av fjernvarmeanlegg

Utarbeidet anbudsdokument for å innhente tilbud på nødvendige oppgraderinger av fjernvarmeanlegget til en mer automatisert løsning med blant annet fjernstyring og alarmer. Det ble også satt i gang forberedelser for å få på plass individuelle målere for forbruk av fjernvarme og vann i alle leiligheter og seksjoner. Arbeidene vil bli gjennomført i 2024.

Elbil-lading

Det er inngått avtale om installasjon av infrastruktur og ladebokser for elbil-lading i garasjen. På grunn av leveranseproblemer har selve installasjonen latt vente på seg. Arbeidet vil bli gjennomført i 2024.



Drift og vedlikehold

Pestkontroll

Styret inngikk tidlig i 2023 avtale med Pelias om bekjempelse av rotter omtrent samtidig som arbeidet med ny port begynte. Dette har hatt god effekt og vi har nå inngått løpende serviceavtale.

Styret har siden utvidet avtalen til å omfatte bekjempelse av sølvkre og skjeggkre og det har blitt satt ut limfeller og gift i samtlige leiligheter, seksjoner og fellesområder. En løpende serviceavtale skal sikre kontinuitet i arbeidet.

Vaktmesteravtale

Styret har inngått ny vaktmesteravtale med Gamle Oslo Servicesentral som tar ansvar for driftsoppgaver knyttet til renhold, snørydding, drift av teknisk anlegg etc. Vi takker samtidig styremedlem Espen Haviken for den strålende jobben han har gjort som vaktmester de siste årene. Ny vaktmester starter tidlig 2024.

TV/bredbånd

Styret satte i gang arbeid med alternative leverandører av TV/bredbånd med mål å få raskere internett til en lavere pris. Det har vi fått til og ny avtale trer i kraft etter sommeren 2024. Den nye avtalen inkluderer bredbånd som en del av felleskostnadene, mens TV-tjenester eventuelt bestilles direkte av den enkelte.

Diverse utbedringer

- Trappevange (maling, puss og blikk)
- Klatrewire i atrium
- Montert varselflagg (rasfare)
- Avløp varelevering Joker
- Montering av div oppheng og skap i vaktmesterboden

Økonomi

Fjernvarmekostnadene var ekstremt høye i 2022. Akontobeløpet som ble krevet inn for fjernvarme i 2023 ble vedtatt allerede høsten 2022 og baserer seg på fjorårets kostnader. Halvveis gjennom 2023 viste regnskapet at det ville bli en underdekning. Løpende innkrevinger ble justert opp ved at det ble krevet inn 3 mnd med ekstraordinære innkrevinger i september, oktober og november. Dette for å unngå at det blir krevet inn for lite slik det har vært tilfellet i foregående år. Kostnaden i andre halvår 2023 ble til slutt mye lavere enn forventet, ergo ble det krevet inn for mye penger.

For mye innbetalt akontobeløp knyttet til fjernvarme vil bli godskrevet seksjonseier og gjort opp mot andre kostnadsposter. Positiv balanse tas med inn i 2024 til dekning av ekstraordinære utbedringer av fjernvarmeanlegget som gjennomføres i disse dager.

Lån

Sameiet besluttet i 2021 å ta opp lån for å finansiere reklamasjonssaken og diverse utbedringsprosjekter. Første del av lånet, 3 MNOK, ble utbetalt i 2022. Andre del av lånet, 2 MNOK, ble utbetalt i 2023. I 2022 ble det brukt 1,2 MNOK av lånet og i 2023 er det brukt nær 1,8 MNOK av lånet for å dekke ekstraordinære kostnader. Det gjenstår fortsatt flere store prosjekter som skal finansieres med dette lånet.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og dette skyldes i hovedsak kapitalinnkreving som oppgjør av felleskostnader for 2022 med kroner 456 380,- samt økninger i felleskostnader som ikke er budsjettet (økte akontoinnkrevinger for fjernvarme).

Økte kostnader skyldes i hovedsak ekstraordinære kostnader på kroner 1 764 875,- (utbedringsprosjekter, ny port, inngangsparti og fagkonsulenter i tilknytning tildette). Disse ekstraordinære kostnadene finansieres av lån.

Finanskostnader er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere renteøkninger enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på kr 335 243,- og foreslås ført mot egenkapital og dekket som beskrevet under. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Ordinær drift:	
Ordinære driftskostnader	2 812 206
Ordinære driftsinntekter	3 730 872
Resultat ordinær drift	+918 666

Overskuddet føres mot egenkapital per avdeling og godskrives mot framtidige kostnader.

Ekstraordinære kostnader kroner 1 764 875,- dekkes i sin helhet av lån.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 3 473 075.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 230 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene er redusert betydelig det siste året i sammenlignet med rekoråret 2022. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men ikke i nærheten av det vi så i 2022. Vi antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Gamle Margarinfabrikken Sameie.

Planlagte prosjekter utover ordinær drift og vedlikehold

I tillegg til det ordinære budsjettet er det i 2024 lagt opp til en rekke prosjekter som vil bli finansiert av lån tatt opp i OBOS-banken. Dette inkluderer blant annet oppgradering av fjernvarmeanlegget, montering av individuelle målere, ny «takterrasse på hooken» og andre nødvendige utbedringsarbeider.

Lån

Gamle Margarinfabrikken Sameie har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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 2024.

Budsjettet er basert på kun 3 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024. Midlertidig stopp i innkreving a-konto fjernvarme f.o.m. mai 2024 er ikke budsjettet for. For mye innkrevd akontbeløp i 2023 vil kompensere for noe av dette.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i GAMLE MARGARINFABRIKKEN SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til GAMLE MARGARINFABRIKKEN SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet 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,



BDO

og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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 Dokumentnøkkel: K5TF6-W8UYD-2YLEB-ZEPJF-HXODG-NBTF0



GAMLE MARGARINFABRIKKEN SAMEIE ORG.NR. 913 836 820, KUNDENR. 7428

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 730 872	2 956 692	2 956 000	3 548 000
Andre inntekter	3	460 880	964 042	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 191 752	3 920 734	2 956 000	3 548 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-26 556	-391 287	-416 000	-424 500
Styrehonorar	5	-130 000	-130 000	-130 000	-130 000
Revisjonshonorar	6	-12 550	-7 375	-6 120	-8 000
Forretningsførerhonorar		-92 640	-89 063	-93 515	-95 500
Konsulenthonorar	7	-436 930	-1 005 475	-220 000	0
Drift og vedlikehold	8	-1 801 402	-834 676	-238 400	-230 000
Forsikringer		-121 108	-112 331	-121 107	-135 000
Kommunale avgifter	9	-352 409	-293 308	-287 711	-369 000
Energi/fyring	10	-934 090	-1 526 122	-1 367 795	-1 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-175 215	-158 344	-170 000	-183 000
Andre driftskostnader	11	-185 710	-336 300	-365 200	-388 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 268 610	-4 884 281	-3 415 848	-2 963 000
DRIFTSRESULTAT		-76 858	-963 546	-459 848	585 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	50 085	7 081	0	0
Finanskostnader	13	-308 470	-46 838	-420 000	-480 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-258 385	-39 757	-420 000	-480 000
ÅRSRESULTAT		-335 243	-1 003 304	-879 848	105 000
Overføringer:					
Udekket tap		-335 243	-1 003 304		



BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		1 954	80 241
Forskuddsbetalte kostnader		47 797	43 591
Driftskonto OBOS-banken		248 023	2 792 661
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	12 351
Sparekonto OBOS-banken		3 781 841	0
SUM OMLØPSMIDLER		4 079 614	2 928 844
SUM EIENDELER		4 079 614	2 928 844
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-1 374 644	-1 039 402
SUM EGENKAPITAL		-1 374 644	-1 039 402
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 847 719	2 979 240
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 847 719	2 979 240
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 796	28 167
Leverandørgjeld		514 945	574 575
Skyldige offentlige avgifter	16	4 271	58 014
Påløpte renter		30 663	955
Påløpte avdrag		10 570	0
Annen kortsiktig gjeld	17	30 294	327 294
SUM KORTSIKTIG GJELD		606 540	989 006
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 079 614	2 928 844
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.04.2024

Styret i Gamle Margarinfabrikken Sameie

Trygve Sørvaag /s/

Rune Emberland Sandstad /s/

Bjørn Olaf Grevstad /s/

Fredrik Laurentius Koren /s/



Innkrevning og kostnad per avdeling 2023

INNKREVING PER AVDELING

	Avdeling 1 BOLIG	Avdeling 2 BUTIKK (næring 1)	Avdeling 3 FORSAMLING (næring 2)	Avdeling 4 PARKERING	Avdeling 5 KULTUR	
DRIFTSINTEKTER						
Felleskostnader drift	kr 991 836	kr 116 292	kr 156 408	kr 120 612	kr 249 168	kr 1 634 316
Felleskostnader admn (kr per aksjon)	kr 245 520	kr 7 920	kr 7 920	kr 7 524	kr 7 920	kr 276 804
Fjernvarme akonto	kr 590 154	kr -	kr 77 112	kr -	kr 781 730	kr 1 437 996
Vann/avløp akonto	kr 146 316	kr -	kr -	kr -	kr 65 436	kr 211 752
TV/Bredbånd	kr 170 004	kr -	kr -	kr -	kr -	kr 170 004
Eiendoms skatt	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -
SUM DRIFTSINTEKTER	kr 2 152 830	kr 124 212	kr 241 440	kr 128 136	kr 1 084 254	kr 3 730 872

	BOLIG	NÆRING I butikk	NÆRING II kirke	PARKERING	KULTUR	ANNET	Sum
EKSTRAORDINÆRE INNKREVINGER 2022							
Oppgjør felleskostnader 2022 (kapitalinnkrevning)	kr -	kr -	kr -	kr -	kr 456 380		kr 456 380
Viderefakturert					kr -		-
Garasjeåpner/nøkler	kr -			kr 4 500			kr 4 500
Sum ekstraordinære innkrevninger	kr -	kr -	kr -	kr 4 500	kr 456 380		
ANDRE INNTEKTER 2022							
Reklamasjonssak						kr -	-
Administrasjonskostnader						kr -	kr 83
SUM EKSTRAORDINÆRE INNTEKTER							kr 460 963

Resultatregnskap 2023

	Avdeling 1 BOLIG	Avdeling 2 BUTIKKEN Næring 1	Avdeling 3 FORSAMLING Næring 2	Avdeling 4 PARKERING	Avdeling 5 KULTUR	Sum
Innbetaling felleskostnader	kr 1 237 356	kr 124 212	kr 164 328	kr 128 136	kr 257 088	kr 1 911 120
Regnskapsførte felleskostnader	-kr 907 313	-kr 159 210	-kr 114 387	-kr 72 862	-kr 241 119	-kr 1 494 891
Differanse	kr 330 043	-kr 34 998	kr 49 941	kr 55 274	kr 15 969	kr 416 229
Akonto fjernvarme	kr 599 154	kr -	kr 77 112	kr -	kr 761 730	kr 1 437 996
Sum kost fjernvarme	-kr 371 713	kr -	-kr 47 087	kr -	-kr 441 769	-kr 860 569
Differanse	kr 227 441	kr -	kr 30 025	kr -	kr 319 961	kr 577 427
Akonto vann og avløp	kr 146 316	kr -	kr -	kr -	kr 65 436	kr 211 752
Sum kost vann/avløp	-kr 153 230	kr -	kr -	kr -	-kr 126 753	-kr 279 983
Differanse	-kr 6 914	kr -	kr -	kr -	-kr 61 317	-kr 68 231
Innbetaling tv/bredbånd	kr 170 004	kr -	kr -	kr -	kr -	kr 170 004
Regnskapsførte kost tv/bredbånd	-kr 175 215	kr -	kr -	kr -	kr -	-kr 175 215
Differanse	-kr 5 211	kr -	kr -	kr -	kr -	-kr 5 211
Differanse felleskost	kr 330 043	-kr 34 998	kr 49 941	kr 55 274	kr 15 969	kr 416 229
Differanse fjernvarme	kr 227 441	kr -	kr 30 025	kr -	kr 319 961	kr 577 427
Differanse vann/avløp	-kr 6 914	kr -	kr -	kr -	-kr 61 317	-kr 68 231
Differanse tv/bredbånd	-kr 5 211	kr -	kr -	kr -	kr -	-kr 5 211
Sum differanse	kr 545 359	-kr 34 998	kr 79 966	kr 55 274	kr 274 613	kr 920 214

Balanse og egenkapital per 31.12.2023

	Avdeling 1 BOLIG	Avdeling 2 BUTIKKEN Næring 1	Avdeling 3 FORSAMLING Næring 2	Avdeling 4 PARKERING	Avdeling 5 KULTUR	Sum
Egenkapital per 31.12.2022	kr 76 934	kr 39 351	kr 32 502	kr 41 320	-kr 456 380	-kr 266 273
Ordinære innkrevninger 2023	kr 2 152 830	kr 124 212	kr 241 440	kr 128 136	kr 1 084 254	kr 3 730 872
Kostnader 2023	-kr 1 607 471	-kr 159 210	-kr 161 474	-kr 72 862	-kr 809 640	-kr 2 810 657
Ekstraordinære innkrevninger 2023	kr -	kr -	kr -	kr 4 500	kr 456 380	kr 460 880
Egenkapital per 31.12.2023	kr 622 293	kr 4 353	kr 112 468	kr 101 094	kr 274 614	kr 1 114 822

**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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader drift	1 634 316
Felleskostnader admin	276 804
Fjernvarme akonto	1 437 996
Vann/Avløp akonto	211 752
TV/Bredbånd	170 004
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 730 872

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Oppgjør felleskostnader 2022 (kapitalinnkreving)	456 380
Portåpner	4 500
SUM ANDRE INNETEKTER	460 880

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

Arbeidsgiveravgift	-26 556
SUM PERSONALKOSTNADER	-26 556

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 2022/2023, og er på kr 130 000.

Det er i tillegg brukt kr 6 866 jf. noten andre driftskostnader, til bevertning på eksterne og interne møter samt gaver til styremedlemmer som har sluttet og andre samarbeidspartnere.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 550.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-3 100
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 981
AS Bygganalyse (ekstraordinær kostnad)	-69 875
Et godt råd AS (ekstraordinær kostnad)	-21 390
Hille Melbye Arkitekter AS (ekstraordinær kostnad)	-2 088
Norsk Energi (ekstraordinær kostnad)	-75 277
Tryso Media AS (prosjektledelse)	-254 219
SUM KONSULENTHONORAR	-436 930

Under forutsetning av årsmøtets godkjenning, har styret også i 2023 vedtatt at det skal kjøpes tjenester fra styreleder i forbindelse med prosjektarbeid. Basert på tid medgått er kostnaden beregnet til kr 203 375 + mva for regnskapsåret 2023. Dette utgjør totalt kr 254 218,75 fakturert fra Tryso media AS. Styreleder deltok ikke under behandling av saken.

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger*	-1 566 776
Drift/vedlikehold utvendig anlegg**	-153 356
Drift/vedlikehold heisanlegg	-42 606
Drift/vedlikehold brannsikring	-17 609
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-8 767
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-12 288
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 801 402

*Av drift/vedlikehold bygninger utgjør kr 1 368 888,- ekstraordinære kostnader.

**Av drift/vedlikehold utvendig anlegg utgjør kr 141 155,- ekstraordinære kostnader.

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

Vann- og avløpsavgift	-299 240
Renovasjonsavgift	-53 169
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-352 409

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-61 015
Strøm oljefyr el.bereder	-4 896
Fjernvarme	-868 179
SUM ENERGI / FYRING	-934 090

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-1 786
Skadedyrarbeid	-8 938
Driftsmateriell	-20 427
Vaktmestertjenester	-100 000
Vakthold (ekstraordinære kostnader)	-34 088
Renhold ved firmaer	-4 198
Andre fremmede tjenester	-1 400
Trykksaker	-18
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 866
Andre kontorkostnader	-723
Porto	-40
Bank- og kortgebyr	-2 950
Velferdskostnader	-4 277
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-185 710

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	15 347
Renter av sparekonto i OBOS-banken	30 830
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 897
Andre renteinntekter	1 011
SUM FINANSINTEKTER	50 085

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-308 470
SUM FINANSKOSTNADER	-308 470

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,40 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022	-3 000 000
Økning i år	-2 000 000
Nedbetalt tidligere	20 760
Nedbetalt i år	131 521
	-4 847 719

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-4 847 719**

NOTE: 16**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift -4 271

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER **-4 271**

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger -30 294

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-30 294**



OVERSIKT EKSTRAORDINÆRE KOSTNADER

Dette er lånefinansierte kostnader utover ordinær drift for regnskapsåret 2023. Disse ekstraordinære kostnadene utgjør for 2023 kroner 1 764 874,88 og finansieres ved låneopptak.

Baastad mekaniske AS (ny port, brostein og div)	kr	1 368 888,00
RS Anleggsgartner service AS (beplantning og uteområde)	kr	141 155,63
Stoplight Elektro (port, calling)	kr	56 000,00
Oslo Entreprenør (div utbedringer)	kr	24 691,25
Plan oog bygningsetaten, Oslo kommune (ferdigattest)	kr	1 200,00
AS Bygghanalyse	kr	69 875,00
Et godt råd AS	kr	21 390,00
Hille Melbye Arkitekter AS	kr	2 088,00
Norsk Energi	kr	45 499,00
Metro Garda vakthold	kr	34 088,00
SUM EKSTRAORDINÆRE KOSTNADER	kr	1 764 874,88



Annen informasjon om sameiet

Kommunikasjon med styret og beboere

Epost til styret: styret@gamlemargarinfabrikken.no

Hjemmeside: www.gamlemargarinfabrikken.no

For kommunikasjon beboere imellom har vi opprettet facebook-gruppen www.facebook.com/groups/gamlemargarinfabrikken/

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.

vibbo.no/gamle-margarinfabrikken

Bruk telefonnummer for pålogging.

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

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til sameiets drifts- og vedlikeholdsplan. Feil og mangler kan meldes på epost til:

drift@gamlemargarinfabrikken.no

Solskjerming

For å sikre ensformig utforming og ivareta byggets arkitektur har styret lagt rammer for hvilke farger og produkter som kan monteres. Dette gjelder markiser på balkonger og såkalte "screens" på andre vinduer mot svalgangen. Styret har inngått avtale med selskapet Marksisemannen.no som håndterer alle bestillinger i henhold til de begrensninger som er lagt.

Nøkler/skilt

Nøkler og garasjeportåpnere kan kjøpes/bestilles hos vår forretningsfører OBOS. Send skriftlig bestilling (kun seksjonseiere) til oef@obos.no. Firmaer, avisbud og andre som trenger tilgang til sameiet skal gå via styret som bestiller nøkler hos OBOS.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 821111. 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 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 kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 28.05.24

Selskapsnummer: 7428 Selskapsnavn: Gamle Margarinfabrikken Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.