



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristin Weibust  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2019

### Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

*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, 04.09.2020



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 386 553	1 367 953
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 386 553</b>	<b>1 367 953</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	182 560
Annen driftskostnad		1 327 598	1 260 509
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 441 698</b>	<b>1 443 069</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-55 145</b>	<b>-75 116</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 658	8 774
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 658</b>	<b>8 774</b>
Annen finanskostnad		86	63
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>86</b>	<b>63</b>
<b>Netto finans</b>		<b>8 572</b>	<b>8 711</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-46 573</b>	<b>-66 405</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-46 573</b>	<b>-66 405</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-46 573</b>	<b>-66 405</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-46 573</b>	<b>-66 405</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-46 573	-66 405
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-46 573</b>	<b>-66 405</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<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			88 271
Andre fordringer		142 608	369 657
Sum fordringer		142 608	457 928
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 300 383	1 294 737
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 300 383	1 294 737
Sum omløpsmidler		1 442 992	1 752 665
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 442 992</b>	<b>1 752 665</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2018</b>	<b>2017</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		1 352 325	1 398 898
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 352 325</b>	<b>1 398 898</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 352 325</b>	<b>1 398 898</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		75 772	341 272
Skyldige offentlige avgifter		6 465	6 165
Annen kortsiktig gjeld		8 429	6 330
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>90 666</b>	<b>353 767</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>90 666</b>	<b>353 767</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 442 992</b>	<b>1 752 665</b>



## **Til seksjonseierne i Konfektfabrikken 2 Sameie**

**Velkommen til årsmøte, tirsdag 26. mars 2019 kl. 18:00 i OBOS sine lokaler, Hammersborg Torg 1.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2018. 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 2 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 2 Sameie  
avholdes tirsdag 26. mars 2019 kl. 18:00 i OBOS sine lokaler, Hammersborg Torg.**

---

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 2018

### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2018

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra Lauritzen, innkjøp av snøfreser og vaktmesteravtale med strøing bakgård
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Oslo, 06.03.2019

Styret i Konfektfabrikken 2 Sameie

Jørn Ketil Sand /s/

Håkon Landheim /s/

Danny Wulff /s/



## ÅRSRAPPORT FOR 2018

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Jørn Ketil Sand	Evjebakken 11
Styremedlem	Håkon Landheim	Gøteborggata 14 E
Styremedlem	Danny Wulff	Gøteborggata 14 H
Varamedlem	Øyvind Fossholt	Gøteborggata 14 J

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

### Generelle opplysninger om Konfektfabrikken 2 Sameie

Sameiet består av 50 seksjoner.

Konfektfabrikken 2 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 911850591, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Gøteborggata 14 A - J

Gårds- og bruksnummer :  
227 591

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

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 2 Sameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.

### KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2018

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2019.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2018 er satt opp under denne forutsetning.

**Inntekter**

Driftsinntekter i 2018 var til sammen kr 1 386 553.

**Kostnader**

Driftskostnadene i 2018 var til sammen kr 1 441 698.

Dette er kr 46 298 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte strøm og fjernvarme kostnader i 2018.

**Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 46 573 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

**Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2018.**

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2018 var kr 1 352 325.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2019".

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2018 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

**KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2019**

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2019.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

**Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag til grunn en økning på 8,8 % for renovasjon og 9,5 % for vann og avløp for 2019.

**Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Som følge av en varm sommer i Norge i 2018 økte strømprisene rundt budsjetteringstidspunkt. Det er derfor foreslått en økning i elektrisk energi med 20 % sammenlignet med fjoråret.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2019 forventes å øke i 2019. Premieendringen vil være en følge av indeksjustering på bygninger på 3,7 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Konfektfabrikken 2 Sameie.

**Lån**

Konfektfabrikken 2 Sameie har ingen lån.

**Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2019)**

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,80 % 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 2019.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2019, men en reduksjon på kostnader til kabel-tv og bredbånd (GET), da sameiet har sagt opp kabel-tv og inngått avtale kun på fibernet (Lynet) fra 01.03.19.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

## Uavhengig revisors beretning

### Til årsmøte i Konfektfabrikken 2 Sameie

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Konfektfabrikken 2 Sameie' årsregnskap.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2018
- Resultatregnskap for 2018
- 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 2018, 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 årsrapport.

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 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 konkluderer med at annen informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. 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 misligheter eller utilsiktede feil.

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

Oslo, 12. mars 2019  
BDO AS

Sven Aarvold  
Statsautorisert revisor



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 386 480	1 350 630	1 386 000	1 307 000
Andre inntekter	3	73	17 323	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>1 386 553</b>	<b>1 367 953</b>	<b>1 386 000</b>	<b>1 307 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-14 100	-22 560	-14 100	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-160 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-8 543	-8 409	-8 500	-8 500
Forretningsførerhonorar		-95 625	-93 158	-95 000	-101 600
Konsulenthonorar	7	-4 938	-9 134	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-162 506	-115 834	-150 000	-260 000
Forsikringer		-69 340	-116 324	-70 000	-71 800
Kommunale avgifter	9	-295 342	-275 185	-295 100	-323 600
Energi/fjernvarme	10	-364 982	-307 207	-325 000	-390 000
TV-anlegg/bredbånd		-179 700	-172 548	-175 000	-60 000
Andre driftskostnader	11	-146 624	-162 712	-147 700	-147 800
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 441 698</b>	<b>-1 443 069</b>	<b>-1 395 400</b>	<b>-1 492 400</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-55 145</b>	<b>-75 116</b>	<b>-9 400</b>	<b>-185 400</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	8 658	8 774	10 000	10 000
Finanskostnader	13	-86	-63	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>8 572</b>	<b>8 711</b>	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-46 573</b>	<b>-66 405</b>	<b>600</b>	<b>-175 400</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-46 573	-66 405		



## BALANSE

	Note	2018	2017
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		2 210	318
Kundefordringer		0	88 271
Kortsiktige fordringer	14	140 398	369 339
Driftskonto OBOS-banken		127 280	115 067
Skattetrekkskonto OBOS-banken		8 700	4 050
Sparekonto OBOS-banken		1 164 403	1 175 620
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 442 992</b>	<b>1 752 665</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 442 992</b>	<b>1 752 665</b>
<hr/>			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 352 325	1 398 898
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 352 325</b>	<b>1 398 898</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 429	6 330
Leverandørgjeld		75 773	341 272
Skyldige offentlige avgifter	15	6 465	6 165
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>90 667</b>	<b>353 767</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 442 992</b>	<b>1 752 665</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.03.2019,  
Styret i Konfektfabrikken 2 Sameie

Jørn Ketil Sand /s/

Håkon Landheim /s/

Danny Wulff /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 KLASIFISERING 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader fordelt likt	1 031 280
Felleskostnader fordelt etter sameierbrøk	200 400
TV	102 000
Bredbånd	52 800
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 386 480</b>

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

Korrigeringer på reskontro	73
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>73</b>

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

Arbeidsgiveravgift av styrehonorar	-14 100
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-14 100</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 2017/2018, og er på kr 100 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 543.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning	-4 938
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-4 938</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-13 995
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-60 659
Drift/vedlikehold heisanlegg	-33 493
Drift/vedlikehold brannsikring	-14 849
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-39 510
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-162 506</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-158 626
Renovasjonsavgift	-136 716
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-295 342</b>

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

Elektrisk energi	-61 402
Fjernvarme	-303 580
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-364 982</b>

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

Lyspærer og sikringer	-1 483
Vaktmestertjenester	-63 721
Vakthold	-8 734
Renhold ved firmaer	-54 966
Snørydding	-7 688
WEB Hotel	-319
Trykksaker	-2 102
Andre kontorkostnader	-80
Porto	-3 428
Bankgebyr	-2 942
Velferdskostnader	-1 162
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-146 624</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	263
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 783
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	140
Kundeutbytte fra Gjensidige	472
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>8 658</b>

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

Andre rentekostnader	-86
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-86</b>

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

Forsikring 2019 (blir kostnadsført i 2019)	73 584
Get 2019 (blir kostnadsført i 2019)	46 323
Heisservice 2019 (blir kostnadsført i 2019)	20 491
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>140 398</b>

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke forfalte fakturaer som vedrører 2019, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2019.

**NOTE: 15****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-4 350
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 115
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-6 465</b>



#### **4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Godtgjørelse til styret er foreslått satt til kr 100 000 for perioden 2018/2019.

#### **5. INNKOMNE FORSLAG**

##### **A) Forslag fra Lauritzen, innkjøp av snøfreser og vaktmesteravtale med strøing bakgård**

Kan man gå til innkjøp av snøfreser til bakgården slik at vi kommer frem inne i bakgården.

Vaktmester avtale som faktisk fungerer og som strør i bakgård v behov.

Med vennlig hilsen  
Preben E. Lauritzen

**Styrets innstilling.** Forslaget avvises.

##### **Begrunnelse for styrets innstilling:**

Sameiet har i dag egen brøyte- og strøavtale og styret føler at man er dekket gjennom denne avtalen. Investering i egen snøfreser ville føre til ekstra utgifter til drift og vedlikehold. Styret vil imidlertid ta opp leverandøren ønske om øket responstid ved snøfall.



## Rapport Styrets arbeid Orientering om sameiets drift

### Styrets arbeid

Årsmøtet velger styre og styreleder i Sameiet Konfektfabrikken 2.

For øvrig konstituerer styret seg selv.

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

Dette omfatter:

- Drift og vedlikehold av bygning
- Drift og vedlikehold av VVS
- Drift og vedlikehold av elektroarbeider
- Drift og vedlikehold av bakgård med utvendige anlegg

Driften av garasjeanlegget utføres av et eget garasjestyre.

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

Det har vært avholdt 4 ordinære styremøter i 2018.

I tillegg har styret hatt møter med Renovasjonsetaten Oslo kommune, Veidekke og forsikringsselskapet Gjensidige.

### TILBAKEBLIKK 2018

#### Inngangsdører og heis

Det har vært et problem med å låse og automatisk lukking av inngangsdøren. Det skal være i orden nå Vi har fortsatt hatt flere heisstopp med tilkalling av heismontør pga små steiner har ligget i skinnegangen slik at heisdørene har hatt problemer med å åpne seg. Vi ber alle beboerne være oppmerksom på dette og at de følger med på at skinnegangen til heisdørene må være fri for stein og grus.

#### Vannlekkasjer

Sameiet meldte i årsskiftet 2017/2018 om vannskade i totalt 4 leiligheter. Veidekke Entreprenør AS har i løpet av 2018 i samarbeide med Forsikringsselskapet Gjensidige og sine underleverandører reparert alle de oppståtte skade etter lekkasjen.

#### Veien videre

Styret oppsummerer året 2018 som et stabilt driftsår.

Ved nyttår 2017 gikk 5 års garantiperiode mot Veidekke Entreprenør AS ut.

Erfaringsmessig vil sameiet merke at behovet for vedlikehold og ev oppgraderinger vil melde seg i større grad i årene fremover. Det aktualiserer behovet for å vurdere avsetninger til vedlikeholdsfond slik at man slipper å ta opp store lån i sameiets regi når vedlikeholds behovet melder seg.

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

Styrets arbeid med å gjøre sameiet Konfektfabrikken 2 til en trivelig og moderne bygård der det er godt og trygt å bo, der det er aktivt utendørs miljø og der beboere og besøkende har det hyggelig sammen og som følges opp videre i god dialog mellom sameierne.



## Vaktmester

Konfektfabrikken 2 Sameie har avtale om vaktmestertjeneste med OBOS Eiendomsdrift AS. 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 AS om renhold av fellesarealene.

## Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos forretningsfører, [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no).

## Kabel-TV

Sameiet har sagt opp kollektiv avtale for tv-/bredbåndtjenester med Get. Fra mars 2019 er Lynet AS sameiets nye leverandør fiber til alle leilighetene

## Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87207155. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](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

I følge 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.