



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Vidar Turi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 03.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 516 464	2 302 864
Sum inntekter		2 516 464	2 302 864
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		2 136 438	2 210 600
Sum kostnader		2 250 538	2 324 700
Driftsresultat		265 926	-21 836
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 188	2 010
Sum finansinntekter		10 188	2 010
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		10 188	2 010
Ordinært resultat før skattekostnad		276 115	-19 826
Ordinært resultat etter skattekostnad		276 115	-19 826
Årsresultat		276 115	-19 826
Totalresultat		276 115	-19 826
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		276 115	-19 826
Sum overføringer og disponeringer		276 115	-19 826



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		119 965	115 022
Sum fordringer		119 965	115 022
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 519 786	1 241 012
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 519 786	1 241 012
Sum omløpsmidler		1 639 751	1 356 034
SUM EIENDELER		1 639 751	1 356 034

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 407 798	1 131 683
Sum opptjent egenkapital		1 407 798	1 131 683
Sum egenkapital		1 407 798	1 131 683
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		172 358	167 408
Annen kortsiktig gjeld		59 595	56 943
Sum kortsiktig gjeld		231 953	224 351
Sum gjeld		231 953	224 351
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 639 751	1 356 034



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 566383

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Vidar Turi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 11.07.2023



Organisasjonsnr: 924 440 090
SAMEIET FABRIKKLØKKA

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 516 464	2 302 864
Sum inntekter		2 516 464	2 302 864
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		2 136 438	2 210 600
Sum kostnader		2 250 538	2 324 700
Driftsresultat		265 926	-21 836
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 188	2 010
Sum finansinntekter		10 188	2 010
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		10 188	2 010
Ordinært resultat før skattekostnad		276 115	-19 826
Ordinært resultat etter skattekostnad		276 115	-19 826
Årsresultat		276 115	-19 826
Totalresultat		276 115	-19 826
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		276 115	-19 826
Sum overføringer og disponeringer		276 115	-19 826



Organisasjonsnr: 924 440 090
SAMEIET FABRIKKLØKKA

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		119 965	115 022
Sum fordringer		119 965	115 022
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 519 786	1 241 012
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 519 786	1 241 012
Sum omløpsmidler		1 639 751	1 356 034
SUM EIENDELER		1 639 751	1 356 034
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 407 798	1 131 683
Sum opptjent egenkapital		1 407 798	1 131 683



Sum egenkapital	1 407 798	1 131 683
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	172 358	167 408
Annen kortsiktig gjeld	59 595	56 943
Sum kortsiktig gjeld	231 953	224 351
Sum gjeld	231 953	224 351
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 639 751	1 356 034



Organisasjonsnr: 924 440 090
SAMEIET FABRIKKLØKKA

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Sameiet Fabrikkløkka

Digitalt årsmøte avholdes 18. april - 25. april 2023

Selskapsnummer: 7779





Velkommen til årsmøte i Sameiet Fabrikkløkka

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 18. april kl. 09:00 og lukker 25. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7779>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Anskaffelse av trådløst nett i parkeringskjeller
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte til styret
7. Valg av verv til valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Fabrikkløkka



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Arild Rødahl og Marius Risethsve er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 7779 Årsrapport Sameiet Fabrikkløkka 2023.pdf



Sak 4

Anskaffelse av trådløst nett i parkeringskjeller

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Realsameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 3 (PK3, grønn del) drifter og vedlikeholder fellesarealer, installasjoner, parkeringsplasser og bodområder for de tilknyttede boligsameiene til realsameiets område.

Det er totalt 369 eierandeler i realsameiet hvor en bod tilsvarer en eierandel på 1/369 og en garasje plass tilsvarer 2/369. Sameiere er seksjonseiere i følgende boligsameier og andeler:

- Fabrikkløkka, 219 andeler
- Maskinveita, 55 andeler
- Konsul Lorcks Hage II, 45 andeler
- Andre samlet (KLH, Ladebekken 9, Lillehjørnet med flere), 50 andeler

Styret i realsameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 3 har innhentet tilbud etter innsendt ønske om å anskaffe trådløs internett som dekker alle parkeringsplasser i PK3 (grønn del).

Løsningen inneholder innkjøp av nødvendig trådløse aksess punkt og annet nettverksutstyr, samt montering og kabling.

Pris estimater på tilbudene er mellom kr. 70.000 til 90.000,- inkl. mva.

Styrets innstilling

En forholdsvis høy kostnad for realsameiet som det ønskes tilbakemelding fra sameiere om det er ønskelig eller ikke.

Realsameiet har oppnådd et driftsoverskudd for 2022 og foreslår derfor to alternativ på finansiering hvis løsningen ønskes.

- 1) Benytte av realsameiets driftsoverskudd til å dekke investeringen
- 2) Foreta ekstraordinær innkreving fra sameiere via felleskostnadene (engangsbeløp) for å dekke investeringen

Eksempel på beløp ved ekstraordinær innkreving:



Hvis ca. 70k = kr. 190 pr. andel / for bod kr. 190 / for p-plass 379

Hvis ca. 90k = kr. 244 pr. andel / for bod kr. 244 / for p-plass 488

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Anskaffelse av trådløst nett i parkeringskjeller
- Mot Anskaffelse av trådløst nett i parkeringskjeller

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Finansiering ved å bruke av realsameiets driftsoverskudd
2. Finansiering ved å foreta ekstraordinær innkreving fra sameiere via felleskostnadene (engangsbeløp)

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 100.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 100.000,-



Sak 6

Valg av tillitsvalgte til styret

Innstilling fra sameiets valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Marcus Schei Wiseth

Valg av 2 styremedlem 2 år Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Aud Storli
- Charlotte Ehn Stefansen

Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Erik Sæther

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anne Charlotte Torvatn

Sak 7

Valg av verv til valgkomité

Innstilling fra sameiets valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 1 medlem valgkomité Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som medlem valgkomité:

- Anne Liinamaa-Dehls



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Arild Rødahl	Dakota 2 B
Styremedlem	Marius Risethsve	Dakota 2 A
Styremedlem	Tone Sønvisen	Dakota 2 C
Styremedlem	Marcus Schei Wiseth	Dakota 2 E
Styremedlem	Anne Liinamaa-Dehls (trakk seg aug. 2022)	Dakota 2C
Varamedlem	Erik Sæther	Dakota 2 E

Valgkomiteen

Elin Alvestrand	Dakota 2 E
Kaja Garbom Sørboten	Dakota 2 B

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har E-post: fabrikklokka@styrommet.no

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Fabrikkløkka

Sameiet består av 97 seksjoner.

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

Gårds- og bruksnummer:

415 250

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

Sameiet Fabrikkløkka har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er PWC.



Styrets arbeid

Styret har bestått av styreleder, fire styremedlemmer og et varamedlem. Et styremedlem trakk seg fra styrevervet august 2022 for valgte periode 2022-2024. Styret har benyttet varamedlemmet som aktiv deltager på styremøter etter frafallet av et styremedlem. Styret har avholdt faste månedlige styremøter. Sameiet har en egen valgkomite som innstiller seksjonseiere til styreverv.

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

Styret har fordelt faste arbeidsoppgaver og ansvar blant styremedlemmene som det rapporteres fast fra ved hvert styremøte. I tillegg tas saker opp som kommer inn fortløpende. Styret benytter arbeidsportalen styrerommet fra OBOS til styrearbeidet og Vibbo til å formidle informasjon ut og kommunisere med sameiets beboere. Sameiet har en Facebook gruppe som er en kanal for uformell kommunikasjon beboere imellom.

Oversikt over de viktigste oppgavene styret har arbeidet med i perioden:

Det ble utført avfukting og utpumping av vann fra bodområdet i forbindelse vanninntrenging grunnet det historiske styrtregnet i Trondheim august 2022. Vi fikk noen skader på bygningsmassen som er blitt erstattet/skiftet ut. Arbeidet ble utført av Recovery iht. forsikringsselskapets anbefalinger.

En større reklamasjonssak mot GK Rør på sentralvarmen har blitt jobbet med mot leverandør siden august 2022.

Styret har fra høsten 2022 jobbet med å kartlegge tekniske muligheter for automatisk fjernavlesning av fjernvarme og innhenting av priser og tjenester fra leverandører knyttet til dette. Saken vil legges frem for årsmøtet til beslutning når saken er klar.

Preventive tiltak for å redusere tilgang for uvedkommende er vurdert, men har vært en utfordring. Tiltak som er besluttet og som skal effektueres er montering av ekstra brekk beskyttelse på ytterdører, reduksjon av lukketid på ytterdører og tilbud på bestilling av ekstra låsebeslag til boddører via styret i Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 3.

Styret har høsten 2022 og vinter 2022/2023 tatt kontakt med Trondheim kommune om flere forhold. Dette gjelder fortau på sør side av våre bygg, beplantning i Stjørdalsveien og den midlertidige brukstillatelsen for begge våre bygg.

Fortauet på sør side ser ut til å ha bedret seg. Her har kommunen i løpet av vinteren begynt med brøyting og strøing. Her har det vært farlig å benytte fortau fram til nå, men styret følger med på dette og tar kontakt med kommunen ved behov.

Bepplantningen langs Stjørdalsveien ser dessverre ikke ut, og her har det kommet fram at det ikke er enighet om overtakelse og kommunen ser på tiltak som kan utføres året 2023. Styret vil følge utviklingen, og kontakte kommunen igjen dersom dette ikke blir utbedret.

Byggesakskontoret i kommunen har besvart våre henvendelser om den **midlertidige brukstillatelsen** som er på våre bygg. Det er arbeid som gjenstår før utbygger kan søke om ferdigattest. Dette er beskrevet i den midlertidige brukstillatelsen. Det er imidlertid søker som er ansvarlig for å følge frister, og det er mottatt en betryggende e-post fra utbygger, NORDR, om at dette ikke vil påvirke vår bosituasjon i våre bygg. Det som gjenstår før utbygger kan søke om ferdigattest er noe arbeid utenomhus. Dette anes å være av mindre art, og dermed ikke avgjørende for vår bo-situasjon. Til opplysning, så gjelder dette alle sameier innenfor vårt område.

Det ble foretatt en økning av felleskostnadene fra januar 2023 til å gjenspeile generell prisøkning og økning på kabel TV/bredbånd. Telia økte prisen på nytt for kabel TV/bredbånd 01.03.2023 som blir effektivt på felleskostnadene fra mai 2023.

Årets overskudd skyldes i hovedsak budsjettert sum på fjernvarmen som er vanskelig å budsjettere riktig. I 2021 gikk sameiet nesten tilsvarende sum i minus på fjernvarme. Totalt status på kostnader for fjernvarme er som følger:”

År	Budsjett	Regnskap	Resultat
2019	130 733	130 000	733
2020	608 256	599 108	9 148
2021	600 000	799 452	-199 452
2022	750 000	576 833	173 167
2023			-
			-16 404

Styret Sameiet Fabrikkløkka

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7174238. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1 407 798,-

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men 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 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Fabrikkløkka.

Lån

Sameiet Fabrikkløkka har ikke lån.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 2,8 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Fabrikkløkka

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Fabrikkløkka som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 779 Årsrapport Sameiet Fabrikkløkka 2023.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Oslo, 14. Mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



SAMEIET FABRIKKLØKKA
ORG.NR. 924 440 090, KUNDENR. 7779

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 516 464	2 222 730	2 462 000	2 562 000
Andre inntekter		0	80 134	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		2 516 464	2 302 864	2 462 000	2 562 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 100	-14 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	4	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	5	-9 375	-7 590	-11 000	-11 500
Forretningsførerhonorar		-144 948	-140 860	-144 600	-150 800
Konsulenthonorar	6	-8 325	-2 059	0	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-278 399	-267 376	-465 000	-349 000
Forsikringer		-149 567	-137 654	-143 200	-165 000
Kommunale avgifter		0	0	-2 000	-2 000
Energi/fyring	8	-615 436	-851 059	-820 000	-800 000
TV-anlegg/bredbånd		-528 212	-487 716	-511 000	-575 000
Andre driftskostnader	9	-402 177	-316 287	-337 500	-369 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 250 538	-2 324 700	-2 548 400	-2 546 900
DRIFTSRESULTAT		265 926	-21 836	-86 400	15 100
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	10 188	2 010	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		10 188	2 010	0	0
ÅRSRESULTAT		276 115	-19 826	-86 400	15 100
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-19 826		
Til opptjent egenkapital		276 115	0		



SAMEIET FABRIKKLØKKA
ORG.NR. 924 440 090, KUNDENR. 7779

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		87	4 293
Forskuddsbetalte kostnader		119 878	110 729
Driftskonto OBOS-banken		319 236	279 972
Sparekonto OBOS-banken		1 200 550	961 040
SUM OMLØPSMIDLER		1 639 751	1 356 034
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 639 751	1 356 034
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 407 798	1 131 683
SUM EGENKAPITAL		1 407 798	1 131 683
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		59 203	56 551
Leverandørgjeld		172 358	167 408
Annen kortsiktig gjeld	11	392	392
SUM KORTSIKTIG GJELD		231 953	224 351
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 639 751	1 356 034
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 09.03.2023
Styret i Sameiet Fabrikkløkka

Arild Rødahl

Marius Risethsve

Tone Sønvisen

Marcus Schei Wiseth

**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	1 196 580
Fjernvarme	754 104
TV/bredbånd	510 996
Kontingent utomhus	267 720
Parkering	248 040
Bod	174 933
Videoov. engangsinnbet	54 802
Bod/garasje januar 2022	9 837
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 217 012

OVERFØRINGER

Overført Sameit Nye Lilleby Parkeringskj. 3	-432 828
Overført Sameiet Nye Lilleby Fellesareal	-267 720
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 516 464

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 100 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 335, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 375.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand, Advokatene i OBOS	-5 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 075
SUM KONSULENTHONORAR	-8 325

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-47 770
Drift/vedlikehold elektro	-30 506
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 850
Drift/vedlikehold heisanlegg	-109 623
Drift/vedlikehold brannsikring	-31 086
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-49 565
Egenandel forsikring	-3 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-278 399

NOTE: 8**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-38 602
Fjernvarme	-576 833
SUM ENERGI / FYRING	-615 436

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-101
Vaktmestertjenester	-22 249
Vakthold	-13 261
Renhold ved firmaer	-358 814
Gressklipping	-919
Andre fremmede tjenester	-1 716
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 335
Andre kontorkostnader	-108
Bank- og kortgebyr	-3 674
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-402 177

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	457
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 510
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	221
SUM FINANSINTEKTER	10 188

NOTE: 11**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	-392
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-392



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 18.04.23 og er åpent for avstemning i 7 dager
Siste dato for avstemning er 25.04.23

Selskapsnummer: 7779 **Selskapsnavn:** Sameiet Fabrikkløkka

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Arild Rødahl og Marius Risethsve er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Anskaffelse av trådløst nett i parkeringskjeller

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For anskaffelse av trådløst nett i parkeringskjeller
- Mot anskaffelse av trådløst nett i parkeringskjeller

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Finansiering ved å bruke av realsameiets driftsoverskudd
- Finansiering ved å foreta ekstraordinær innkreving fra sameiere via felleskostnadene (engangsbeløp)

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 100.000,-

- For
- Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte til styret

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Marcus Schei Wiseth

Styremedlem 2 år (kun 2 skal velges)

- Aud Storli
- Charlotte Ehn Stefansen

Styremedlem 1 år (kun 1 skal velges)

- Erik Sæther

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- Anne Charlotte Torvatn

Sak 7 Valg av verv til valgkomité

Medlem valgkomité (kun 1 skal velges)

- Anne Līnamaa-Dehls

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.