



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Vidar Turi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.04.2024

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, 27.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 564 510	2 516 464
Sum inntekter		2 564 510	2 516 464
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		2 365 760	2 136 438
Sum kostnader		2 479 860	2 250 538
Driftsresultat		84 650	265 926
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		33 554	10 188
Sum finansinntekter		33 554	10 188
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		33 554	10 188
Resultat før skattekostnad		118 204	276 115
Årsresultat		118 204	276 115
Totalresultat		118 204	276 115
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		118 204	276 115
Sum overføringer og disponeringer		118 204	276 115



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		136 161	119 965
Sum fordringer		136 161	119 965
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 766 829	1 519 786
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 766 829	1 519 786
Sum omløpsmidler		1 902 990	1 639 751
SUM EIENDELER		1 902 990	1 639 751

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			
Annen egenkapital		1 526 002	1 407 798
Sum opptjent egenkapital		1 526 002	1 407 798
Sum egenkapital		1 526 002	1 407 798
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		299 179	172 358
Annen kortsiktig gjeld		77 809	59 595
Sum kortsiktig gjeld		376 988	231 953
Sum gjeld		376 988	231 953
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 902 990	1 639 751



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 499203

Enheten

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

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: Vidar Turi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.04.2024

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, 29.06.2024



Organisasjonsnr: 924 440 090
SAMEIET FABRIKKLØKKA

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 564 510	2 516 464
Sum inntekter		2 564 510	2 516 464
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		2 365 760	2 136 438
Sum kostnader		2 479 860	2 250 538
Driftsresultat		84 650	265 926
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		33 554	10 188
Sum finansinntekter		33 554	10 188
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		33 554	10 188
Resultat før skattekostnad		118 204	276 115
Årsresultat		118 204	276 115
Totalresultat		118 204	276 115
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		118 204	276 115
Sum overføringer og disponeringer		118 204	276 115



Organisasjonsnr: 924 440 090
SAMEIET FABRIKKLØKKA

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		136 161	119 965
Sum fordringer		136 161	119 965
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 766 829	1 519 786
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 766 829	1 519 786
Sum omløpsmidler		1 902 990	1 639 751
SUM EIENDELER		1 902 990	1 639 751
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 526 002	1 407 798
Sum opptjent egenkapital		1 526 002	1 407 798



Sum egenkapital	1 526 002	1 407 798
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	299 179	172 358
Annen kortsiktig gjeld	77 809	59 595
Sum kortsiktig gjeld	376 988	231 953
Sum gjeld	376 988	231 953
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 902 990	1 639 751



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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7779

Sameiet Fabrikkløkka



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 5. april kl. 09:00 og lukker 14. 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 avgj 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. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Trådløst internett i bod og parkeringsanlegg
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Fabrikkløkka



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.

Forslag til vedtak

Marcus Schei Wiseth er valgt.

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

Jørgen Veisdal og Nils Darre Seip er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. Årsrapport-.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150.000,-

Styrets innstilling

Styret har regulert styrehonoraret for denne perioden.

Honoraret har vært uendret siden 2018, slik at det er nå indeksregulert fra 2018-2023. Det er også økt med 300 kroner per seksjon per år. Dette begrunnes med at Sameiets honorar ligger under det som er gjennomsnittet for et sameiet i dens størrelse.

Samtidig ønsker styret å øke honoraret for framtidige styremedlemmer, med tanke på rekruttering.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 150.000,-

Sak 6

Trådløst internett i bod og parkeringsanlegg

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

To tredjedels (67%)

Innledning:

I fjor ble forslag om å etablere trådløst internett i parkeringskjelleren nedstemt. Avstemningen resulterte i 26 stemmer mot forslaget, mens 19 stemte for. Det var også 7 blanke stemmer.

Det er et ønske fra beboere om å ta opp saken på nytt i årsmøtet for 2024. Det er et stort behov for trådløst internett, spesielt med tanke på sikkerheten i kjellerområdene og utnyttelse av ladesystemet for elbiler.



Slik situasjonen er nå, er det ikke mobildekning i kjelleren. Det vil si at det ikke er mulig å gjennomføre anrop fra kjelleren. Dette hindrer kommunikasjon ved eventuelle nødsituasjoner og anrop til politi ved f.eks. innbrudd. Med trådløs internett vil anrop være mulig via trådløst internett, som også vil gjøre det mulig å iverksette egne sikkerhetstiltak, som for eksempel overvåkning med alarm i egen bod.

Etter overgang til ny løsning for el-bil ladere, er det også oppstått behov for trådløst internett for å kunne starte og stoppe lading av elbil, som skjer via app.

Kort om organiseringen:

Realsameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 3 drifter og vedlikeholder bodarealene og parkeringskjeller. Alle beboere i Sameiet Fabrikkløkka har en eierandel (ideell andel) i realsameiet. Eierandelene er i form av bod og parkeringsplasser, hvor 1 bod tilsvarer 1 eierandel, mens en parkeringsplass tilsvarer 2.

Det er også andre Sameiere på Lilleby som har eierandeler i realsameiet, men Fabrikkløkka har cirka 60 % av alle eierandelene.

Kostnad og finansiering:

Det er viktig å merke seg at vårt sameie, Fabrikkløkka, ikke skal dekke hele kostnaden ved en eventuell investering. Den skal dekkes av alle som har eierandel i realsameiet.

Forberedelse til saken i fjor viste at en kostnad for etablering av trådløst internett i *parkeringsområdet* ville ligge mellom 70.000 kroner og 90.000 kroner. Ved etablering av trådløs internett også i bodområdene, må vi forvente en høyere kostnad med tanke på hvor spredt bodene er.

I fjor stemte vi for eller imot en slik etablering, men også om dette skulle finansieres som en ekstraordinær engangsinnbetaling fra beboere, eller om det skulle dekkes av driftsoverskuddet i realsameiet. Selv om også realsameiet hadde positivt økonomisk resultat i 2023, så vil ikke driftsoverskuddet kunne dekke den økte kostnaden det er med å inkludere bodareal i investeringen. Det er ikke midler i realsameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 3 til å dekke en slik investering.

Finansieringen foreslås på en annen måte i år: Investeringen skal dekkes inn av alle som har eierandel i realsameiet, og det er opp til styret i realsameiet å bestemme hvordan dette skal finansieres. Det kan gjøres med å ta opp lån, øke felleskostnader eller ekstraordinær innkreving fra eierandelene. Det som foreslås for årsmøte er at den delen av kostnaden som faller på eierne i Fabrikkløkka, skal dekkes inn av egenkapitalen til Sameiet Fabrikkløkka med en ramme på 300.000 kroner.

Avstemning

Årsmøte stemmer slik som i fjor, for eller imot etablering av trådløs internett i kjelleren. Dette vil gi et svar på at det er et ønske i Sameiet Fabrikkløkka om å etablere tilgang til trådløs internett i bodområdene og parkeringsområdene.

Videre stemmer årsmøte for eller imot om kostnaden ved investeringen skal dekkes inn av Sameiets egenkapital, jfr. årsrapporten. Da menes det at den kostnaden som tilfaller Sameiere i Fabrikkløkka dekkes inn av opptjente midler.

Godt valg.

Styrets innstilling

Styret i Sameiet Fabrikkløkka støtter ny avstemning om saken og en økonomisk ramme satt til 300.000 kroner. Styret mener at trådløs internett er en fordel for alle sameiere i Fabrikkløkka. Det vil skape et tryggere miljø i bodareal og parkeringskjeller, og kunne gi en bedre utnyttelse av ladesystemet som er for el-biler.



a)

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

- For Trådløst internett i bod og parkeringsanlegg
- Mot Trådløst internett i bod og parkeringsanlegg

b)

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

1. Sameiet Fabrikkløkka dekker kostnadsandelen til beboerne med en ramme på 300.000 kroner.
2. Kostnaden med investeringen dekkes av beboerne.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Vedlagt ligger valgkomiteens innstilling

Innstilling

Styret støtter valgkomiteens arbeid og innstilling.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ann Toril Langø
- John Dehls

Valg av 1 medlem valgkomiteen Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som medlem valgkomiteen:

- Erik Sæther

Vedlegg

1. InnstillingVALGfabrikkløkka24.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Marcus Schei Wiseth	Dakota 2 E
Styremedlem	Erik Sæther	Dakota 2 E
Styremedlem	Tone Sønvisen	Dakota 2 C
Styremedlem	Charlotte Ehn Stefansen	Dakota 2 D
Styremedlem	Aud Storli	Dakota 2 D
Varamedlem	Anne Charlotte Torvatn	Wilhelm K. Størens Veg 40

Valgkomiteen

Elin Alvestrand	Dakota 2 E
Anne Liinamaa Dehls	Dakota 2 C

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har epost: fabrikklokka@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.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 Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC.



Styrets arbeid 2023-2024

Styret har bestått av styreleder, fire styremedlemmer og et varamedlem. 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:

GK Rør har jobbet med en større reklamasjonssak på sentralvarmen siden august 2022. Reklamasjonssaken har gitt usikker tilgang til fjernvarmen i noen leiligheter. GK Rør har skiftet ut en god del av rørsystemet og tilhørende funksjoner som er knyttet til fjernvarmen. Disse utbedringene skal sikre tilførselen av varme til radiatorene i samtlige leiligheter.

Det ble i november avholdt ekstraordinært årsmøte for å stemme over praksis angående avlesning og avregning av fjernvarme. Det er jobbet med å hente inn tilbud fra 2 leverandører for å utføre tjenesten, og årsmøte stemte fram ISTA som leverandør. Alle seksjoner får installert en modul som leser av forbruket til kun sin leilighet automatisk. Deretter avregner ISTA og OBOS forbruket mot det som er betalt inn av seksjonen. Avregning av fjernvarme kommer i gang i løpet av året 2024.

Tyveri i boder og parkeringskjeller har skjedd flere ganger også denne perioden. Preventive tiltak for å redusere tilgang for uvedkommende er iverksatt. Det er montert ekstra beslag på ytterdører og tiden det tar før en dør lukkes er justert ned. Dørsystemet er oppdatert med brikker som er meldt inn som mistet av beboere. Bepantningen i Stjørdalsveien er fortsatt ikke ordnet opp av Trondheim kommune. Dette har styret minnet kommunen på flere ganger. Det er lovet fra kommunen sin side at det skal gjøres tiltak.



Styret har gitt Trondheim kommune tillatelse til å etablere et strømskap mellom fabrikkløkka 1 og 2. Det er i forbindelse med el-billadere i parkeringslommene i Stjørdalsveien at dette er nødvendig. Styret har stilt vilkår om at beplantning i Stjørdalsveien prioriteres i ev. Prioriteringer kommunen måtte ha.

Det skal våren/sommeren 2024 utføres fasadevask, og Styret jobber med tilbud fra leverandører av dette. Det er ønskelig å gjennomføre fasadevask av Fabrikkløkka 1 og 2 samtidig.

Informasjon fra realsameiene som beboere i Sameiet Fabrikkløkka har eierskap i:

Sameiet Nye Lilleby Fellesareal

Det er i løpet av perioden inngått en avtale om drift og vedlikehold av fellesarealene. Det er Anlegg og Utemiljø som er engasjert etter en tilbudsrunde med 2 tilbydere. Entreprenør skal drifte alle grøntarealene som eies av fellesarealet.

Fellessarealet har overtatt alle områder fra utbygger.

Belysning rundt Finnes og fabrikkløkka er i løpet av perioden utbedret. Det gjenstår ett lyspunkt ved Fabrikkløkka.

Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 3

For parkeringskjelleren så har det i løpet av denne perioden blitt byttet system for avlesing og avregning av elbilladere. Det ble i 2023 bestemt at det forrige systemet skulle legges ned, og en nytt mått på plass. Electric Freeway eier og drifter det nye systemet for elbilladere mot en abonnement kostnad.

Det er også utfordringer med infrastrukturen for å etablere nye ladere. Det er føringsveiene som ikke har mer kapasitet og en oppgradering må til før flere elbilladere installeres.

Styret i Parkeringskjelleren jobber med å få på plass minimum 3 tilbydere før informasjon til eierne blir sendt. Finansiering av dette må gjøres av eierne.

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 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.

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. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1.526.002,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. 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 2024, 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 2023.

Forsikring

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

Lån

Sameiet Fabrikkløkka har ingen 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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

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 2023, 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 2023, 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 omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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, Årsrapport-.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, 27. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 564 510	2 516 464	2 562 000	2 679 000
SUM DRIFTSINTEKTER		2 564 510	2 516 464	2 562 000	2 679 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 100	-14 100	-14 100	-21 000
Styrehonorar	4	-100 000	-100 000	-100 000	-150 000
Revisjonshonorar	5	-9 875	-9 375	-11 500	-12 000
Forretningsførerhonorar		-150 768	-144 948	-150 800	-155 300
Konsulenthonorar	6	-4 353	-8 325	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-391 067	-278 399	-349 000	-400 000
Forsikringer		-158 737	-149 567	-165 000	-174 600
Kommunale avgifter		0	0	-2 000	0
Energi/fyring	8	-671 444	-615 436	-800 000	-595 000
TV-anlegg/bredbånd		-615 391	-528 212	-575 000	-615 500
Andre driftskostnader	9	-364 124	-402 177	-369 500	-486 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 479 860	-2 250 538	-2 546 900	-2 619 900
DRIFTSRESULTAT		84 650	265 926	15 100	59 100
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	33 554	10 188	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		33 554	10 188	0	0
ÅRSRESULTAT		118 204	276 115	15 100	59 100
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		118 204	276 115		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 705	87
Forskuddsbetalte kostnader		130 456	119 878
Driftskonto OBOS-banken		620 004	319 236
Sparekonto OBOS-banken		1 146 825	1 200 550
SUM OMLØPSMIDLER		1 902 990	1 639 751
SUM EIENDELER		1 902 990	1 639 751
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 526 002	1 407 798
SUM EGENKAPITAL		1 526 002	1 407 798
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		77 417	59 203
Leverandørgjeld		299 179	172 358
Annen kortsiktig gjeld	11	392	392
SUM KORTSIKTIG GJELD		376 988	231 953
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 902 990	1 639 751
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 21.02.2024
Styret i Sameiet Fabrikkløkka

Marcus Schei Wiseth/S/

Erik Sæther/S/

Tone
Sønvisen/
S/

Charlotte Ehn Stefansen/S/

Aud Storli/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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 256 520
Brensel	754 104
Kabel-TV	528 844
Kontingent	314 280
Parkeringsleie	253 088
Garasjeleie	181 502
Etterfakturering prisøkning Telia	23 280
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 311 618

OVERFØRINGER

Overført Sameiet Nye Lilleby Parkeringskj. 3	-432 828
Overført Sameiet Nye Lilleby Fellesareal	-314 280
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 564 510

**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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 100 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 384, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 875.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 353
SUM KONSULENTHONORAR	-4 353

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-33 479
Drift/vedlikehold VVS	-52 106
Drift/vedlikehold elektro	-59 280
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-31 319
Drift/vedlikehold heisanlegg	-139 052
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-313
Drift/vedlikehold brannsikring	-28 775
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-46 744
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-391 067

NOTE: 8**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-39 522
Fjernvarme	-631 922
SUM ENERGI / FYRING	-671 444

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

Driftsmateriell	-25
Vaktmestertjenester	-28 039
Vakthold	-12 277
Renhold ved firmaer	-302 582
Snørydding	-12 100
Andre fremmede tjenester	-2 192
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 980
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 384
Bank- og kortgebyr	-3 546
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-364 124

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 961
Renter av sparekonto i OBOS-banken	31 275
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	318
SUM FINANSINTEKTER	33 554

NOTE: 11**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	-392
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-392



Fra valgkomiteen 2024
Sameiet Fabrikkløkka

Til Årsmøtet i Sameiet Fabrikkløkka, 2024

Medlemmer av valgkomiteen i forbindelse med valget 2024 har vært Anne Liinemaa og Elin Alvestrand.

Forutsetninger i Valgkomiteens arbeid:

Styremedlemmer og varamedlemmer velges for 2 år.

Erik Sæther og Tone Sønvisen, begge styremedlemmer stod på valg. De ønsket ikke gjenvalg.

Elin Alvestrand stod på valg som medlem av valgkomiteen, men ønsket ikke gjenvalg.

Derfor var følgende posisjoner ledig før årets valg:

1 styremedlem i perioden 2024 – 2026

1 styremedlem i perioden 2024 – 2026

1 medlem av valgkomiteen i perioden 2024 – 2026

De som er innstilt til valg på årsmøtet 2024 er merket.

Verv	Navn	Ikke på valg	Innstilt til valg på årsmøtet 2024
Styreleder	Marcus Schei Wiseth	2023 – 2025	
Styremedlem	Aud Storli	2023 - 2025	
Styremedlem	Charlotte Ehn Stefansen	2023 - 2025	
Styremedlem	John Dehls		2024 - 2026
Styremedlem	Ann Toril Langø		2024 - 2026
Varamedlem	Anne Charlotte Torvatn	2023 - 2025	
Medlem valgkomiteen	Erik Sæther		2024 - 2026
Medlem valgkomiteen	Anne Liinemaa	2023 - 2025	

Lilleby, 27, februar 2024

Elin Alvestrand
Sign

Anne Liinemaa
Sign



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 5.04.24 og er åpent for avstemning i 9 dager

Siste dato for avstemning er 14.04.24

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 Valg av møteleder</p> <p>Marcus Schei Wiseth er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Jørgen Veisdal og Nils Darre Seip er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 150.000,-

- For
 Mot

Sak 6 Trådløst internett i bod og parkeringsanlegg

a)

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

- For trådløst internett i bod og parkeringsanlegg
 Mot trådløst internett i bod og parkeringsanlegg

b)

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

- Sameiet Fabrikkløkka dekker kostnadsandelen til beboerne med en ramme på 300.000 kroner.
 Kostnaden med investeringen dekkes av beboerne.

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Ann Toril Langø
 John Dehls

Medlem valgkomiteen (kun 1 skal velges)

- Erik Sæther



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.